



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	1-9/2007	Zmiana	1-9/2006
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts”	51.594	35 %	38.212
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Asset Management & Development”	6.102	107 %	2.952
Przychody ze sprzedaży razem	57.696	40 %	41.164
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.367	-63 %	6.395
EBITDA	23.673	6 %	22.398
EBIT	16.604	1 %	16.422
Wynik okresu netto	11.450	- 10 %	12.707
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12.774	98 %	6.442
Suma bilansowa	450.986	47 %	307.324
Kapitał własny	153.609	96 %	78.495
Ilość hoteli	14		10
Ilość nieruchomości biurowych i przemysłowych	7		4
Ilość projektów w zakresie rozwoju hoteli	9		10
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.165	33 %	879

w mln EUR	30.6.2007 ²	Zmiana	31.12.2006
Gross Asset Value (GAV)	574,8	20 %	477,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	391,9	22 %	320,6 ¹
NNNAV na jedną akcję w EUR	10,9	22 %	8,9

¹ włącznie z przychodami z wejścia na giełdę

² na dzień 30.09.2007 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Kurs emisji	EUR 11,00 PLN 42,83
Najwyższy kurs	EUR 14,00 PLN 56,00
Najniższy kurs	EUR 8,31 PLN 31,1
Kurs na 28.9.2007	EUR 8,10 PLN 33,22

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Market Main 250, Real estate developers

WSTĘP PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W styczniu pozyskaliśmy świeży kapitał w drodze IPO, kierując się jasnym celem – zwiększeniem ilości realizowanych projektów jak również szybszym i bardziej efektywnym wzrostem jako asset manager, czyli podmiot posiadający zasoby w postaci nieruchomości hotelowych. Sukces IPO był wyrazem dużego zaufania inwestorów w naszą strategię. Wraz z wejściem na giełdę wyznaczyliśmy sobie ambitne cele na rok 2007:

- **Zakup 2 hoteli/wzrost ilości hoteli prowadzących działalność operacyjną do 15-18 na koniec roku**

W Bukareszcie dokonaliśmy w połowie lipca zakupu hotelu lotniskowego. W zakresie akwizycji kolejnego istniejącego hotelu trwają zaawansowane negocjacje. W ten sposób na koniec roku 2007 Warimpex będzie posiadał 15 nieruchomości hotelowych.

- **Planowane rozpoczęcie budowy 8 hoteli**

Postępy dokonują się także w naszych własnych projektach rozwojowych – rozpoczęliśmy już budowę 4 hoteli. W St. Petersburgu otrzymaliśmy pod koniec września pozwolenie na budowę w zakresie projektu Airportcity.

Na początku października zakupiliśmy w Poznaniu nieruchomość wraz z ważnymi pozwoleniami na budowę, której rozpoczęcie planowane jest w czwartym kwartale.

- **Sprzedaż 1 do 2 nieruchomości/projektów**

W okresie sprawozdawczym zdecydowaliśmy się tylko w jednym przypadku na sprzedaż niewielkiej nieruchomości biurowej, kolejna sprzedaż będzie miała miejsce w czwartym kwartale. Do realizacji projektu Airportcity w St. Petersburgu pod koniec listopada przystąpił współinwestor, tak więc w czwartym kwartale możemy zaksięgować dwucyfrową milionową kwotę jako przychód z tytułu sprzedaży udziałów.

- **Znaczący wzrost obrotów**

W porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami roku poprzedniego zanotowaliśmy znaczący wzrost przychodów ze sprzedaży. Obroty wzrosły o 40 % z 41,2 mln EUR do 57,7 mln EUR.

- **Dwucyfrowy wzrost NNNAV na jedną akcję**

Dokonując IPO, obiecaliśmy roczne minimum wzrostowe wartości aktywów netto przedsiębiorstwa w wysokości 10% za rok obrotowy 2007. Wzrost Triple Net Asset Value (NNNAV), do którego się odnosimy, wynosił już na dzień 30 czerwca 22 %. NNNAV przypadający na jedną akcję zwiększył się odpowiednio z 8,91 EUR do 10,89 EUR na dzień 30 czerwca. Ze względu na fakt, że Warimpex nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku z odniesieniem na wynik, nasze wyniki podlegają dużym wahaniom w zależności od działań w zakresie sprzedaży. Stały wzrost NNNAV wraz z przepływami pieniężnymi stanowią więc te wskaźniki, które obrazują sukces i potencjał Grupy Warimpex.

W tym roku obrotowym, mimo nienajlepszej sytuacji rynku nieruchomościowego w USA i wywołanych przez nią turbulencji na rynkach kapitałowych, niezmiennie zakładamy pozytywny rozwój rynków nieruchomościowych w krajach Europy Środkowej i Wschodniej oraz Wspólnoty Niepodległych Państw i oczekujemy dalszego wzrostu NNNAV do końca roku. Na koniec roku ponownie poddamy nasz portfel nieruchomościowy wycenie dokonywanej przez CB Richard Ellis.

Na podstawie minionych dziewięciu miesięcy oczekujemy realizacji naszych ambitnych celów wzrostowych i w zakresie wyników dla całego roku obrotowego 2007 oraz realizacji oczekiwanego od nas operacyjnego udziału w odbudowie pozycji akcji Warimpexu. Istotny wkład wnoszą w tym zakresie nasi pracownicy i partnerzy, którym w tym miejscu serdecznie dziękujemy.

Franz Jurkowitsch

RAPORT ZA TRZY KWARTAŁY 2007

Środowisko gospodarcze

Rosnący rynek nieruchomości hotelowych w Europie Wschodniej

IMF (International Monetary Fund) zakłada wzrost gospodarczy w strefie Euro w wysokości 2,3% w roku 2007 i 2008. Dla krajów Europy Środkowej i Wschodniej spodziewany wzrost gospodarczy wynosi w roku 2007 5,5%, a w 2008 5,3%, przy czym niektóre kraje, np. Rosja, Rumunia i Polska mają osiągnąć znacznie wyższe wskaźniki.

Tak zwany kryzys na rynku nieruchomości wywarł wpływ, podobnie jak we wszystkich europejskich i północno-amerykańskich spółkach nieruchomościowych, także na kursy ich akcji. Zasadniczo nie ma jednak obecnie żadnych oznak słabej sytuacji rynków nieruchomości w krajach, w których Warimpex prowadzi działalność. Czynsze za powierzchnie biurowe i ceny lokali w Polsce i w Czechach rosną w dalszym ciągu, wskaźniki dot. pustostanów maleją, a w zakresie hoteli rozkwit przeżywa Paryż.

Główne transakcje i zadania w pierwszych trzech kwartałach 2007

• Nabycie kolejnych 16,67 % Hotelu InterContinental w Warszawie

W połowie czerwca dokonano zakupu dodatkowych 16,67 % w spółce będącej właścicielem Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex posiada obecnie 50% udział w tym 404-pokojowym hotelu w najlepszym położeniu w Warszawie.

• Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's Łódź, Andel's Berlin, Angelo Monachium i Angelo Plzeń

Już w pierwszym kwartale rozpoczęto w Łodzi budowę kolejnego Hotelu Andel's z 278 pokojami i suitami. Jego otwarcie planowane jest na czwarty kwartał roku 2008.

Również w Berlinie rozpoczęły się prace budowlane przy Hotelu Andel's. Hotel ten będzie posiadał 556 pokoi i suit, a jego otwarcie planowane jest na koniec roku 2008.

W drugim kwartale roku obrotowego rozpoczęły się prace przy 149-pokojowym Hotelu Angelo w Monachium. Ponieważ w przypadku tego projektu mamy do czynienia z inwestycją typu redevelopment – przekształcenie istniejącego biurowca w hotel – otwarcie przewidziane jest już w marcu 2008.

W miejscowości Plzeń również rozpoczęto budowę Hotelu Angelo. Ukończenie tego hotelu, obejmującego 147 pokoi oraz budynek biurowy planowane jest na koniec roku 2008.

• Uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowania do rozpoczęcia budowy Airportcity w St. Petersburgu

W St. Petersburgu pod koniec września wydane zostało pozwolenie na budowę dla projektu Airportcity. W ramach przedsięwzięcia joint venture 85:15 wspólnie z portem lotniczym St. Petersburg na powierzchni 62.000 m² obok międzynarodowego lotniska Pulkovo 2 powstanie w pierwszej fazie czterogwiazdkowy hotel międzynarodowej sieci (300 pokoi i 1.600 m² powierzchni konferencyjnych) oraz 3 biurowce o powierzchni do wynajęcia ok. 40.000 m². Projekt Airportcity St. Petersburg, którego wartość inwestycyjna wynosi 120 mln EUR, jest największym projektem nieruchomościowym w historii firmy Warimpex.

• Zakup nieruchomości w Poznaniu pod kolejny Hotel Andel's

Na początku października dokonaliśmy zakupu nieruchomości w Poznaniu wraz z ważnymi pozwoleniami na budowę pod kolejny Hotel Andel's. Hotel będzie posiadał ok. 240 pokoi, a rozpoczęcie budowy planuje się na IV kwartał 2007.

• Wejście na rynek w Rumunii przez nabycie Hotelu Angelo Airport w Bukareszcie

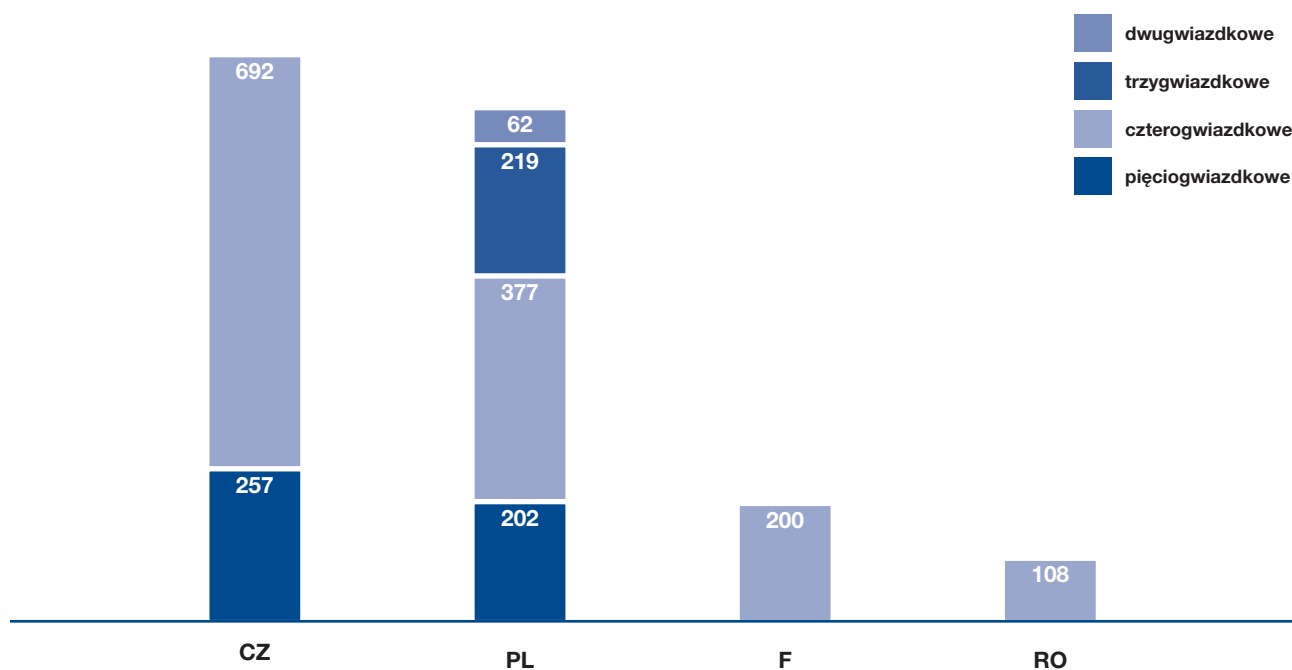
W Bukareszcie w połowie czerwca dokonano zakupu hotelu w bezpośredniej bliskości lotniska. Hotel dysponuje obecnie 108 pokojami i 3.000 m² powierzchni biurowej, którą można przekształcić w ok. 70 dodatkowych pokoi. Nazwę hotelu zmieniono na Angelo Airporthotel Bukarest. Rozpoczęto już przygotowania do działań w zakresie redevelopment powierzchni biurowej i urządzania nowego lobby.

• **Realizacja projektów nieruchomościowych – sprzedaż spółki nieruchomościowej w Pradze, przygotowania do sprzedaży udziałów w Airportcity w St. Petersburgu**

Do realizacji projektu Airportcity w St. Petersburgu w końcu listopada przystąpił wspólninwestor i dokonano sprzedaży 25% spółki projektowej. Korzyścią dla Warimpexu z tytułu tej transakcji jest realizacja zysku z odniesieniem na przepływy pieniężne oraz pozyskanie solidnego partnera z kapitałem własnym. Sprzedaż ta będzie miała znaczący wpływ na wskaźniki wyniku w IV kwartale.

Już w pierwszym kwartale 2007 dokonano sprzedaży w całości wynajętej i tym samym dojrzałej do realizacji nieruchomości biurowej. 50 % spółki właścicielskiej będącej w posiadaniu Warimpexu, sprzedano partnerowi joint venture.

Portfel hoteli na dzień 30.9.2007 (ilość pokoi)



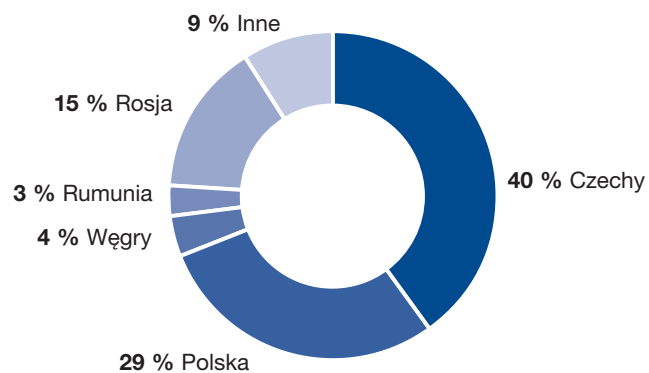
Liczba pokoi, bez uwzględnienia udziałów częściowych, zwiększyła się na dzień bilansowy 30 września 2007 od końca roku 2006 dzięki nabyciu Hotelu InterContinental w Warszawie, otwarciu Hotelu Andel's w Krakowie i nabyciu Hotelu Angelo w Bukareszcie z 1.862 o 255 do 2.117.

Do końca roku 2008 liczba ta (bez hoteli budget) zwiększy się dzięki bieżącym projektom do ponad 3.000 pokoi hotelowych.

Rozwój działalności

Portfel Warimpexu obejmuje obecnie 14 hoteli i 7 nieruchomości biurowych oraz liczne nieruchomości gruntowe lub projekty rozwojowe realizowane w siedmiu krajach Europy Centralnej i przede wszystkim Wschodniej. Koncentrujemy się głównie na rynkach krajowych Czech, Polski i Węgier oraz na przyszłościowym rynku rosyjskim. W połowie lipca weszliśmy na rynek rumuński, pod koniec września wraz z udzieleniem pozwolenia na budowę w St. Petersburgu dokonał się ważny krok w ekspansji na rynku rosyjskim.

Majątek nieruchomościowy według krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień 30.9.2007

Majątek nieruchomościowy (Gross Asset Value) Grupy Warimpex przypada w ok. 40% na Czechy i w 30% na Polskę. Postępy w rozwoju projektu Airportcity w St. Petersburgu, spowodowały zwiększenie rosyjskiego udziału w portfolio do 15 %.

W podziale na sektory największa część istniejącego majątku nieruchomościowego (bez projektów rozwojowych) – ponad 90% – przypada na nieruchomości hotelowe.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

W pierwszych dziewięciu miesiącach roku obrotowego 2007 Warimpex zwiększył obroty Grupy o 40 % z 41,2 mln EUR do 57,7 mln EUR. W porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami roku poprzedniego przychody ze sprzedaży w segmencie hotelowym wzrosły z 38,2 mln EUR o 35 % do 51,6 mln EUR. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych oraz świadczenia usług w zakresie developmentu zwiększyły się o 107 % z 3,0 mln EUR do 6,1 mln EUR.

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik, wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom. Dopiero bowiem po sprzedaży Warimpex zna rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości i może odpowiednio zaksięgować przychód.

Odpowiada to strategii hybrydowej spółki nieruchomościowej, rozwijającej projekty, zagospodarowującej je po ukończeniu i sprzedającej w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości, jeśli w perspektywie pojawia się możliwość osiągnięcia najwyższej wartości dodanej.

I tak w porównywalnym okresie roku poprzedniego zrealizowano ze skutkiem dla wyniku i środków pieniężnych projekt Shopping- i Multiplexcenter Velký Špalíček w Brnie dzięki jego sprzedaży. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2007 zrealizowano jedynie 50% udział w mniejszej nieruchomości biurowej w Pradze. Uzyskano przychody ze sprzedaży spółek projektowych w wysokości 2,4 mln EUR w porównaniu z 6,4 mln EUR w pierwszych dziewięciu miesiącach okresu porównywalnego. Również w porównywalnym okresie roku poprzedniego dokonano zakupu Hotelu Chopin w Krakowie według wartości godziwej przejętych składników majątku, dzięki czemu uzyskano wpływ na wynik, ale nie na środki pieniężne. W III kwartale 2007 dokonano zakupu Hotelu Angelo Airporthotel w Bukareszcie również wyraźnie poniżej wartości godziwej przejętych składników majątku, określonej przez rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości – CB Richard Ellis, dzięki czemu także uzyskano wpływ na wynik.

Wynik operacyjny EBITDA zwiększył się z 22,4 mln EUR o 6 % do 23,7 mln EUR, zaś wynik EBIT wzrósł w porównaniu z okresem sprawozdawczym roku poprzedniego z 16,4 mln EUR do 16,6 mln EUR. Wzrost wskaźników wyniku jest przede wszystkim skutkiem udziału hoteli w wyniku, który zwiększył się z 6,8 mln EUR do 10,3 mln EUR. Z drugiej strony mamy jednak do czynienia, jak już wspomniano wyżej, z mniejszymi przychodami ze sprzedaży spółek projektowych.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły jednak wyraźnie dzięki zwiększonej liczbie pokoi hotelowych z 6,4 mln EUR do 12,8 mln EUR i pokazują dochodowość i operacyjny wzrost Warimpexu.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 30 września 2007 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 14 hoteli łącznie z ponad 2.900 pokojami (bez uwzględniania udziału częściowego 2.117 pokoi) oraz siedem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 36.000 m² (bez uwzględniania udziału częściowego 27.000 m²).

Ponadto oprócz planowanych hoteli budżet w budowie lub w zaawansowanej fazie rozwoju znajduje się dziewięć kolejnych projektów hotelowych.

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. Porównanie sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku ze spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, jest więc możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Dla celów lepszej porównywalności Warimpex wykazuje osobno zarówno NNNAV jak i jej roczny wzrost.

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

Polska

Zasób: 6 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada udziały w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

W Krakowie Warimpex posiada od lipca 2006 trzygwiazdkowy Hotel Chopin oraz samodzielnie zaprojektowany i otwarty w czerwcu 2007 Hotel Andel's. Już na początku 2008 roku rozpocznie się remont 50 pokoi w Hotelu Chopin. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Hotel SPA Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami.

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

Realizacje: 4 hotele, 2 hotele budżet, 1 centrum handlowe

W Łodzi rozpoczęto w pierwszym kwartale budowę kolejnego Hotelu Andel's z 278 pokojami i suitami, jego otwarcie planuje się na IV kwartał 2008.

W Katowicach w fazie rozwoju znajduje się Hotel Angelo. W Krakowie zakupiono istniejący biurowiec, który w okresie kolejnych dwóch lat zostanie przebudowany na hotel dwu- lub trzygwiazdkowy. Biurowiec jest w tej chwili w całości wynajęty, koszty działań projektowych będą pokryte z wpływów z tytułu czynszu. Projekt hotelowy w Krakowie zostanie prawdopodobnie na początku 2008 roku sprzedany na rzecz joint venture z Louvre Hotels.

Rozpoczęcie budowy w ramach obu tych projektów planowane jest na wiosnę 2008.

W Warszawie rozpoczęto rozwój luksusowego pięciogwiazdkowego hotelu marki Le Palais. Ponieważ chodzi w tym przypadku o rzadką zabudowę historyczną w Warszawie, przebieg procesu udzielania zezwoleń w warunkach obowiązków nakładanych przez urząd ds. ochrony zabytków jest trudniejszy niż przewidywano. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na połowę roku 2008.

Na początku października w Poznaniu dokonano zakupu działki. Budowa Hotelu Andel's powinna się rozpocząć w IV kwartale.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój centrum handlowego i hotelu budżet.

Czechy

Zasób: 6 hoteli

Warimpex posiada w Pradze pięciogwiazdkowe hotele Savoy, Palace i Le Palais, należące do Leading Hotels of the World.

W okresie sprawozdawczym zakupiono budynek sąsiadujący z Hotelem Savoy. Planuje się zwiększenie liczby pokoi z obecnych 61 do ok. 86 oraz powiększenie powierzchni konferencyjnych.

W sektorze hoteli czterogwiazdkowych Warimpex posiada hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach oraz Hotel Diplomat i Hotel Angelo w Pradze.

Realizacje: 1 hotel

W Czechach w drugim kwartale 2007 rozpoczęto budowę Hotelu Angelo w miejscowości Plzeň. Roboty budowlane przebiegają zgodnie z planem i otwarcie hotelu ma się odbyć w III kwartale 2008.

Węgry

Zasób: 5 nieruchomości biurowych

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Pauler, Cetelem, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m².

Realizacje: 1 hotel budget, 1 nieruchomość biurowa

Pod koniec roku 2006 zakupiono kompleks biurowy Erzsebet. Kompleks biurowy położony w centrum jest częściowo wynajęty i składa się z dwóch osobnych wysokich budynków o łącznej powierzchni ok. 15.000 m². Planowana jest modernizacja kompleksu biurowego, która będzie prowadzona etapami, przy czym jeden z budynków zostanie przekształcony w hotel typu budget hotel, a drugi będzie nadal wynajmowany jako biurowiec.

Rumunia

Zasób: 1 hotel

W Bukareszcie w połowie lipca Warimpex zakupił hotel w pobliżu międzynarodowego portu lotniczego. Hotel funkcjonuje już pod nazwą Angelo Airporthotel Bukarest. Obecnie trwają przygotowania do nowej aranżacji lobby hotelowego oraz przekształcenia istniejącej powierzchni biurowej w 70 dodatkowych pokoi.

Niemcy

Realizacje: 3 hotele

W Berlinie w fazie budowy znajduje się Hotel Andel's z 556 pokojami i suitami. Otwarcie planowane jest na koniec roku 2008.

W Monachium już w II kwartale rozpoczęto budowę kolejnego Hotelu Angelo. Ponieważ w przypadku tego projektu mamy do czynienia z inwestycją typu redevelopment – przekształcenie istniejącego biurowca w hotel – otwarcie przewidziane jest już w marcu 2008. W drugiej fazie tego projektu planowana jest realizacja archiwum miejskiego i drugiego hotelu na tym terenie.

Francja

Zasób: 1 hotel

W Paryżu Warimpex wspólnie z partnerem joint venture dzierżawi od czerwca 2006 czterogwiazdkowy Hotel Dream Castle z 400 pokojami. Obłożenie hotelu jest bardzo zadowalające, a od przejęcia wynik operacyjny hotelu wzrósł ponad dwukrotnie.

Rosja

Realizacje: 1 hotel oraz biura lotniskowe

W St. Petersburgu Warimpex rozpoczął wspólnie z portem lotniczym St. Petersburg realizację parku biznesowego (Airportcity) na obszarze 62.000 m² położonym obok międzynarodowego lotniska Pulkovo 2. W pierwszej fazie planuje się budowę czterogwiazdkowego hotelu sieci międzynarodowej (300 pokoi i 1.600 m² powierzchni konferencyjnych) oraz 3 biurów o powierzchni ok. 40.000 m² na wynajem. W drugiej fazie przewiduje się realizację kolejnych biurów o powierzchni 50.000 do 60.000 m² na wynajem. Pod koniec września wydano pozwolenie na budowę dla pierwszej fazy projektu, tak więc budowa może się rozpocząć jeszcze w 2007 roku.

Hotele budget

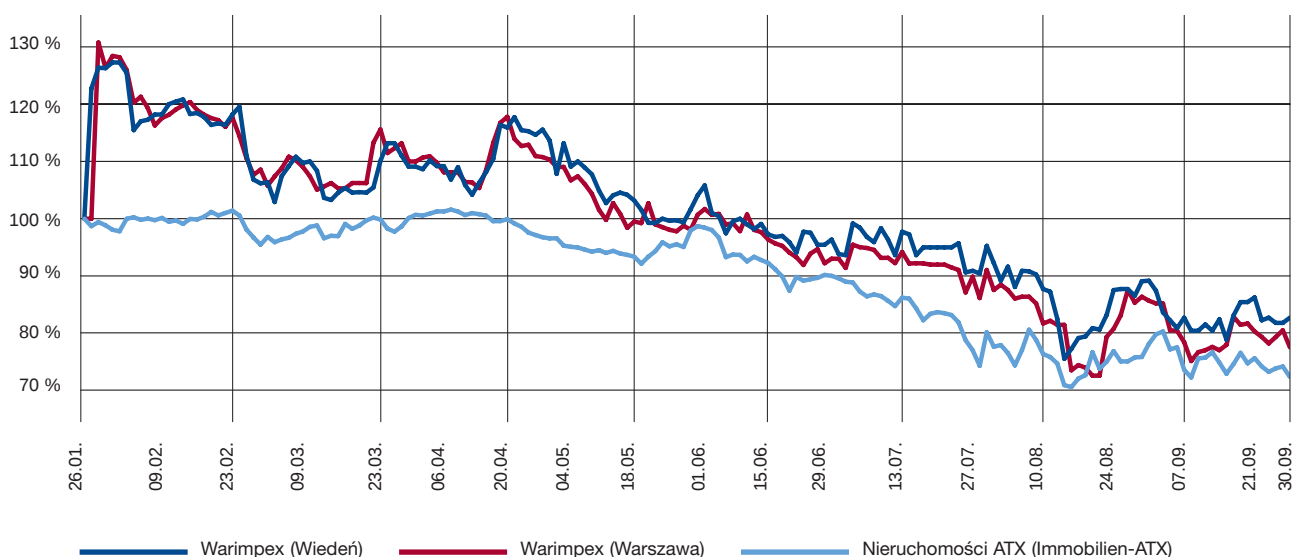
W ramach joint venture z Louvre Hotels ostatnie miesiące wykorzystano na przygotowanie struktur organizacyjnych do szybkiego startu projektu typu roll-out oraz na identyfikację odpowiednich nieruchomości do budowy hoteli budget. Pierwsze wspólne projekty poddano już ocenie i podjęto pierwsze decyzje inwestycyjne. Otwarcie pierwszego wspólnego hotelu budget planowane jest na wiosnę 2009. Obecnie Warimpex jest właścicielem trzech nieruchomości, w zakresie kolejnych istnieją opcje. W pierwszej fazie inwestycji planuje się budowę 30 nowych hoteli budget. Naszym celem jest rozpoczęcie rozwoju ok. siedmiu projektów hotelowych w pierwszym roku.

Investor Relations

Po bardzo udanym wejściu na giełdy w Warszawie i w Wiedniu w ramach IPO w styczniu 2007 i zadowalających notowaniach akcji do połowy roku, akcje Warimpexu pod koniec pierwszego półrocza 2007 zostały wessane przez turbulencje na międzynarodowym rynku akcji nieruchomościowych. Wzrost odsetek i słaby rynek nieruchomości w USA wywołały znaczące spadki kursów w nieruchomościowych spółkach akcyjnych w Ameryce Płn. i Europie. Mimo strategii hybrydowej spółki nieruchomościowej akcje Warimpexu poddały się w dużym stopniu złej atmosferze giełdowej dla akcji nieruchomościowych.

Na koniec kwartału 28 września 2007 kurs wynosił 9,10 EUR wzgl. 33,22 PLN.

Zmiany kursu od IPO (indeksowane)



Perspektywy

Rozwój przedsiębiorstwa w pierwszych dziewięciu miesiącach 2007 roku potwierdza strategię ekspansji i dynamiczny wzrost Warimpexu. Rozpoczęcie budowy czterech hoteli, intensywne przygotowania do rozpoczęcia działalności przez joint ventures, mającej na celu powstanie sieci hoteli budżet oraz wejście na rynek w Rumunii i w Rosji stanowią solidną podstawę dalszego wzrostu.

W celu umocnienia pozycji rynkowej Grupy Warimpex na rynkach krajowych w kolejnych sześciu miesiącach rozpocznie się budowa następujących projektów:

- Angelo, Katowice
- Andel's, Poznań
- Airportcity (wraz z międzynarodowym hotelem), St. Petersburg
- Angelo Airporthotel, Bukareszt, rozbudowa o 70 pokoi

Obecnie w budowie znajdują się następujące hotele:

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| • Angelo, Monachium | (planowane otwarcie II kwartał 2008) |
| • Angelo, Plzeň | (planowane otwarcie III kwartał 2008) |
| • Andel's, Łódź | (planowane otwarcie IV kwartał 2008) |
| • Andel's, Berlin | (planowane otwarcie IV kwartał 2008) |

Dalsza ekspansja

W zakresie hoteli cztero- i trzygwiazdkowych plus, a są to marki hotelowe Andel's i Angelo, będą oceniane możliwości ekspansji w regionie również w drugorzędnych co do wielkości aglomeracjach miejskich. W celu rozwoju luksusowej marki Le Palais Warimpex będzie poszukiwać głównie w stolicach odpowiednich gruntów i nieruchomości.

Perspektywy 2007

Pod koniec października 2007 podpisano przedwstępną umowę nabycia czterogwiazdkowego hotelu. Ostateczne zawarcie transakcji planowane jest na 30 listopada 2007.

Do realizacji projektu Airportcity w St. Petersburgu w końcu listopada przystąpił wspólninwestor i dokonano sprzedaży 25% spółki projektowej za 30 mln EUR. Dzięki sprzedaży udziałów Warimpex zaksięguje w IV kwartale dwucyfrowy milionowy przychód ze sprzedaży, a zysk roku poprzedniego zostanie w ten sposób wyraźnie przekroczony.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY
NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2007

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadany*

w EUR	Nota	01-09/2007	01-09/2006	07-09/2007	07-09/2006
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		51.594.033	38.212.277	20.401.040	16.600.552
Przychody ze sprzedaży – segment Asset Management & Development		6.102.032	2.951.908	1.859.510	872.790
		57.696.065	41.164.185	22.260.550	17.473.342
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(1.091.269)	810.616	(90.718)	205.725
Wynik ze sprzedaży grup do zbycia	[05]	2.367.262	6.394.792	37.960	(15.000)
Pozostałe przychody operacyjne	[6.1]	4.743.639	1.640.402	(5.134)	1.389.939
		6.019.632	8.845.810	(57.892)	1.580.664
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(21.587.080)	(15.555.794)	(8.337.239)	(5.697.940)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(638.272)	(1.448.523)	(32.832)	(771.384)
Koszty świadczeń pracowniczych	[08]	(15.827.677)	(10.815.674)	(5.719.640)	(4.078.971)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(7.068.529)	(5.975.991)	(2.556.101)	(2.182.508)
Pozostałe koszty operacyjne	[09]	(6.241.661)	(3.269.064)	(2.143.715)	(1.141.812)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy		4.251.099	3.477.090	4.251.099	–
		(47.112.119)	(33.587.957)	(14.538.428)	(13.872.614)
Zysk na działalności operacyjnej		16.603.577	16.422.038	7.664.230	5.181.391
Przychody z działalności finansowej	[10]	2.197.077	1.784.051	102.090	192.758
Koszty działalności finansowej	[10]	(8.748.624)	(4.932.694)	(3.088.944)	(2.029.658)
Zysk brutto		10.052.031	13.273.395	4.677.375	3.344.492
Podatek dochodowy bieżący	[11]	(6.503)	(1.298.144)	19.771	(780.613)
Podatek dochodowy odroczony	[11]	1.404.546	732.112	1.233.269	706.413
Wynik finansowy okresu		11.450.074	12.707.364	5.930.415	3.270.293
<i>Przypadający:</i>					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		11.425.567	12.407.898	5.946.337	3.210.378
- akcjonariuszom mniejszościowym		24.507	299.466	(15.922)	59.915
		11.450.074	12.707.364	5.930.415	3.270.293
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[17]	0,33	0,41	0,17	0,11

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 września 2007

AKTYWA		30.09.2007	31.12.2006	30.09.2006
w EUR	Nota	<i>niebadany</i>	<i>badany</i>	<i>niebadany</i>
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[12]	332.559.960	288.327.053	234.014.700
Nieruchomości inwestycyjne	[13]	17.975.686	25.338.478	12.288.437
Wartość firmy (goodwill)		7.409.809	7.400.765	6.089.466
Zakupione oprogramowanie		227.526	244.577	150.080
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	603.145	731.625
Pozostałe aktywa finansowe		30.063.348	26.491.931	18.480.610
Podatek odroczony		4.642.952	2.529.622	3.157.486
		392.879.282	350.935.572	274.912.403
Aktywa obrotowe				
Zapasy		2.548.968	3.148.360	2.926.313
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	13.166.147	12.959.409	11.331.594
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		12.412.500	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	594.350	308.314	184.311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		20.706.158	17.649.563	17.969.194
		49.428.123	34.065.645	32.411.413
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[07]	8.678.139	–	–
		58.106.262	34.065.645	32.411.413
Suma aktywów		450.985.544	385.001.217	307.323.816

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 września 2007

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA

w EUR

Nota

30.09.2007

niebadany

31.12.2006

badany

30.09.2006

niebadany

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Kapitał podstawowy	[17]	36.000.000	30.000.000	30.000.000
Kapitał zapasowy		56.002.672	–	–
Niepodzielony wynik finansowy		57.207.108	51.181.541	42.685.900
Pozostałe kapitały rezerwowe		4.251.616	5.565.543	5.478.616
		153.461.396	86.747.084	78.164.516

Udziały mniejszościowe

		147.859	280.651	330.295
--	--	---------	---------	---------

Kapitał własny ogółem

		153.609.255	87.027.736	78.494.810
--	--	--------------------	-------------------	-------------------

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty i pożyczki	[14]	197.979.581	169.981.798	139.800.921
Rezerwy		3.889.175	3.478.290	5.642.879
Pozostałe zobowiązania		649.924	631.367	692.193
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		17.921.658	17.348.669	16.527.875
		220.440.338	191.440.124	162.663.867

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	19.103.143	38.698.938	24.307.416
Kredyty i pożyczki	[14]	49.959.376	65.844.876	37.680.448
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	–	129.839	263.149
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		135.101	253.392	794.329
Rezerwy		1.306.753	1.606.312	3.119.796
		70.504.372	106.533.358	66.165.138

Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

	[07]	6.431.578	–	–
		76.935.950	106.533.358	66.165.138

Suma kapitału własnego i zobowiązań

		450.985.543	385.001.217	307.323.816
--	--	--------------------	--------------------	--------------------

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadany*

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Wpływy z działalności operacyjnej		
z hoteli i opłat czynszowych	54.658.081	39.549.269
z projektów w zakresie nieruchomości	2.343.228	17.407
z odsetek	767.055	208.216
	57.768.363	39.774.893
Wydatki na działalność operacyjną		
projekty w zakresie nieruchomości	(708.861)	(645.977)
zużycie materiałów i usług	(21.890.965)	(17.867.573)
świadczenia pracownicze	(15.756.715)	(10.312.603)
pozostałe koszty operacyjne	(6.538.668)	(3.792.241)
podatek dochodowy	(99.543)	(714.244)
	(44.994.752)	(33.332.639)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.773.611	6.442.254
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów trwałych	195.347	18.705
Wydatki na nabycie aktywów trwałych	(24.171.167)	(22.154.315)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	–	486.163
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(792.542)	(14.303)
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	653.640	6.163.168
Wydatki na nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(14.737.231)	(103.125)
Wydatki na nabycie oprogramowania	(27.618)	(10.476)
Wydatki na pozostałe aktywa finansowe	(3.569.361)	(5.637.915)
	(42.448.931)	(21.252.096)
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych		
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia	3.248.066	10.249.364
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	(80.459)	(546.764)
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	(9.693.867)	(7.710.517)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	475.531	600.590
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach i inne zmiany konsolidacyjne	(14.202.000)	(4.953.566)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych	(62.701.659)	(23.612.990)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy ze zmian kapitału	60.937.660	–
Wpływy/wydatki od/na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych	(7.128)	297
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	26.114.732	34.717.601
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(19.639.541)	(12.810.304)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe	(9.035.643)	(4.235.927)
Wypłata dywidend	(5.400.000)	(2.000.000)
Środki pieniężne netto na działalność finansową	52.970.081	15.671.668
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3.042.033	(1.499.068)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	162.930	(124.632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	17.649.563	19.592.893
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20.854.525	17.969.194
<i>w tym dotyczące grup do zbycia zgodnie z IFRS 5</i>	<i>148.367</i>	<i>–</i>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadane*

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2007	30.000.000	–	51.181.541	5.565.543	86.747.084	280.651	87.027.736
Różnice kursowe	–	–	–	(30.375)	(30.375)	32.756	2.382
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	(411)	(411)	162	(249)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	(2.241.429)	(2.241.429)	–	(2.241.429)
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	552.936	552.936	–	552.936
Zmiana stawek podatkowych dot. kap. rez. z aktualizacji wyceny IFRS 3	–	–	–	211.530	211.530	–	211.530
Zysk/strata hedging	–	–	–	239.286	239.286	1.293	240.579
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	(45.464)	(45.464)	(246)	(45.710)
Razem przychody i koszty rozpoznane							
w kapitale własnym	–	–	–	(1.313.927)	(1.313.927)	33.965	(1.279.961)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(184.137)	(184.137)
Zysk netto okresu	–	–	11.425.566	–	11.425.566	24.507	11.450.074
Razem przychody i koszty okresu	–	–	11.425.566	(1.313.927)	10.111.640	(125.664)	9.985.975
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	(7.128)	(7.128)
w kapitale własnym	6.000.000	60.000.000	–	–	66.000.000	–	66.000.000
Zmiany konsolidacyjne	–	(4.981.429)	–	–	(4.981.429)	–	(4.981.429)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	984.101	–	–	984.101	–	984.101
Wypłata dywidendy	–	–	(5.400.000)	–	(5.400.000)	–	(5.400.000)
Stan na dzień 30 września 2007	36.000.000	56.002.672	57.207.108	4.251.616	153.461.396	147.859	153.609.255

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2006	15.000.000	–	46.958.118	5.926.903	67.885.020	11.686.516	79.571.537
Różnice kursowe	–	–	–	(4.395)	(4.395)	22.867	18.472
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	(571)	(571)	–	(571)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	(5.642)	(5.642)	–	(5.642)
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	1.410	1.410	–	1.410
Pozostałe przeksięgowania	–	–	439.089	(439.089)	–	–	–
Razem przychody i koszty okresu							
w kapitale własnym	–	–	439.089	(448.287)	(9.198)	22.867	13.669
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(11.685.556)	(11.685.556)
Zysk netto okresu	–	–	12.407.898	–	12.407.898	299.466	12.707.364
Ujemne udziały mniejszościowe	–	–	(6.705)	–	(6.705)	6.705	–
Razem przychody i koszty okresu	–	–	12.840.282	(448.287)	12.391.995	(11.356.519)	1.035.476
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	297	297
Podwyższenie kapitału	15.000.000	–	(15.112.500)	–	(112.500)	–	(112.500)
uchwalona dywidenda	–	–	(2.000.000)	–	(2.000.000)	–	(2.000.000)
Stan na dzień 30 września 2006	30.000.000	–	42.685.900	5.478.616	78.164.515	330.295	78.494.810

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka") jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu po numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A-1090 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstrasse 1 (wcześniej A-1090 Wiedeń, Porzellangasse 4).

W dniu 26 stycznia 2007 względnie 29 stycznia 2007 akcje spółki zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie i wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału o 6 mln sztuk akcji po kursie emisji 11,- EUR za akcję.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2007 spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zostało zatwierdzone do publikacji przez kierownictwo w dniu 28 listopada 2007. Podstawowa działalność Grupy została opisana w nocie 4. Segmenty działalności.

[02] Podstawa sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego i zasady rachunkowości

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2007 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2006.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2007 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2006.

W zakresie zmian IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2007 oraz ich skutków odsyłamy do podanych szczegółów skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2007.

Ze swej natury śródroczne 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub dopisania wartości.

[03] Wahanie 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 działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa obszary (segmenty podstawowe): „Hotels & Resorts” oraz „Asset Management & Development”. Dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów podstawowych jako parametr przyporządkowano daną działalność spółki zależnej, dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów uzupełniających – regionalną obecność na rynku.

ZMIANY W SEGMENTCIE PODSTAWOWYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadane*

w EUR	Hotels & Resorts		Asset Management & Development		Razem	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	51.594.033	38.212.277	6.102.032	2.951.908	57.696.065	41.164.185
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(1.143.840)	(887.194)	1.143.840	887.194	–	–
Wynik segmentu (EBIT)	10.169.928	6.753.570	6.433.650	9.668.467	16.603.578	16.422.038
Nakłady inwestycyjne						
rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	19.563.402	27.117.797	2.474.208	6.766.804	22.037.610	33.884.601
finansowe aktywa trwałe	202.407	–	5.865.595	3.628.701	6.068.002	3.628.701
Połączenia jedn. gosp. i inne						
zmiany konsolidacyjne	34.785.004	20.258.333	(5.069.899)	4.018.809	29.715.105	24.277.142
	54.550.813	47.376.130	3.269.905	14.414.314	57.820.717	61.790.444
Planowe odpisy amortyzacyjne	(6.587.765)	(5.657.995)	(480.764)	(317.996)	(7.068.529)	(5.975.991)
Cash Flow z działalności operacyjnej	15.538.413	9.380.070	(2.764.802)	(2.937.816)	12.773.611	6.442.254
Aktywa	356.311.249	237.843.352	94.674.294	69.480.464	450.985.544	307.323.816
Zobowiązania brutto	(282.389.333)	(196.082.803)	(14.986.955)	(32.746.202)	(297.376.288)	(228.829.005)
Finansowanie w ramach Grupy	32.771.944	24.235.318	(32.771.944)	(24.235.318)	–	–
Zobowiązania netto	(249.617.389)	(171.847.486)	(47.758.899)	(56.981.520)	(297.376.288)	(228.829.005)
Ø Zatrudnienie	1.101	825	64	54	1.165	879

ZMIANY W SEGMENTCIE UZUPEŁNIAJĄCYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadane*

	Czechy	Polska	Węgry	Austria	Niemcy	Francja	Inne
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz 2007	29.043.824	16.879.987	3.027.023	1.477.066	221.164	6.451.543	595.458
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz 2006	28.292.826	8.443.759	1.024.212	187.166	384.045	2.832.176	–
Aktywa segmentu 2007	163.177.739	137.029.579	21.491.356	54.626.283	18.799.917	28.354.563	27.506.106
Aktywa segmentu 2006	161.751.327	86.399.315	11.765.204	28.963.117	15.795.601	2.649.251	–
Nakłady inwest. 2007	6.586.200	7.791.770	118.309	6.122.786	2.598.947	78.068	4.809.532
Nakłady inwest. 2006	17.221.649	13.939.116	6.845	2.742.185	2.531.814	1.071.692	–
Odpisy amortyz. 2007	(3.345.658)	(2.529.973)	(216.410)	(105.000)	–	(799.971)	(71.518)
Odpisy amortyz. 2006	(4.245.129)	(1.468.640)	(182.281)	(47.392)	(29.700)	(2.848)	–

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

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – niebadany

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	14.437.801	13.388.896	33.457.416	23.085.714	3.477.653	1.739.711
Koszty materiałów	(5.601.364)	(4.876.925)	(11.187.869)	(7.289.247)	(934.215)	(509.909)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.816.575)	(3.141.313)	(6.917.528)	(4.369.634)	(595.427)	(287.980)
Gross Operating Profit	5.019.862	5.370.658	15.352.018	11.426.833	1.948.011	941.823
<i>Employees Hotel</i>	<i>321</i>	<i>223</i>	<i>648</i>	<i>453</i>	<i>90</i>	<i>40</i>
Managementfee	(661.586)	(718.584)	(1.933.966)	(1.469.506)	(277.193)	(155.904)
Property Costs	(365.397)	(219.291)	(374.045)	(1.424.303)	(209.181)	(171.200)
Net Operating Profit	3.992.878	4.432.782	13.044.008	8.533.023	1.461.636	614.719
Pozostałe after GOP	(297.071)	(255.332)	(1.073.874)	(534.241)	(72.322)	–
Koszty Pre-Opening	–	–	(133.220)	(328.621)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.448.270)	(2.319.092)	(3.671.012)	(3.123.934)	(468.484)	(214.930)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	1.247.538	1.858.358	8.165.903	4.546.227	920.831	383.960
w tym w						
• Czechy	980.780	1.847.761	5.935.470	3.638.386	–	–
• Polska	266.758	10.598	1.247.974	856.655	920.831	383.960
• Francja	–	–	801.865	51.186	–	–
• Inne	–	–	180.593	–	–	–
	1.247.538	1.858.358	8.165.903	4.546.227	920.831	383.960
Suma operating Hotels					10.334.271	6.788.546
powiększona o wpływy na hotele w budowie/w fazie planowania					221.164	(2.044)
pomniejszona o koszty na hotele w budowie/w fazie planowania					(385.508)	(32.932)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					10.169.928	6.753.570

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts”

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Wpływy	14.447.037	13.541.544	32.562.636	21.339.127	3.175.917	1.600.636
Przychody z tytułu odsetek	49.034	19.374	61.351	(5.495)	3.375	2.029
Koszty materiałów	(5.647.230)	(5.674.600)	(13.732.823)	(9.927.530)	(1.039.186)	(642.397)
Świadczenia pracownicze	(3.955.758)	(3.281.800)	(7.413.330)	(4.780.352)	(655.914)	(302.796)
Pozostałe wpływy	(573.400)	(295.295)	(1.250.015)	(1.716.646)	(254.071)	(143.421)
Podatek dochodowy	–	(325.813)	(31.500)	(88.789)	–	–
	4.319.683	3.983.411	10.196.319	4.820.313	1.230.122	514.052
w tym w						
• Czechy	2.638.784	3.044.211	7.037.977	3.135.916	–	–
• Polska	1.680.899	946.766	1.374.057	926.046	1.230.122	514.052
• Francja	–	–	1.554.303	776.176	–	–
	4.319.683	3.990.977	9.966.337	4.838.137	1.230.122	514.052
Suma operating Hotels					15.746.124	9.317.776
pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/w fazie planowania					(207.711)	62.294
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					15.538.413	9.380.070

Wynik segmentu „Asset Management & Development” w porównaniu z rokiem poprzednim

za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 – *niebadany*

	Asset Management		Development		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	1.875.304	1.764.970	3.802.186	1.047.267	424.542	139.670
Sprzedaż spółek	–	–	2.367.262	6.394.792	–	–
Rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	4.251.099	3.477.090	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	18.606	4.715.852	1.605.531	2.190	–
Zmiana stanu	–	–	(1.091.269)	810.616	–	–
Koszty materiałów	(712.100)	(528.475)	(198.180)	(296.565)	(368.621)	(124.714)
Koszty rozwoju projektów	(74.347)	–	(338.276)	(1.410.985)	–	–
Świadczenia pracownicze	(25.401)	(63.043)	(3.819.099)	(2.183.037)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(251.861)	(192.297)	(196.098)	(95.608)	(32.805)	(30.092)
Pozostałe koszty operacyjne	(166.362)	(114.010)	(3.717.633)	(535.792)	(12.735)	(15.457)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	645.234	885.752	5.775.845	8.813.308	12.571	(30.593)
w tym w						
• Czechy	(29.347)	521.619	(112.754)	811.657	–	–
• Polska	244.102	11.939	(228.803)	2.480.781	12.571	(30.593)
• Niemcy	–	–	–	197.157	–	–
• Austria	–	–	5.768.538	4.804.989	–	–
• Węgry	430.478	352.194	439.156	610.813	–	–
• inne	–	–	(90.292)	(92.089)	–	–
	645.234	885.752	5.775.845	8.813.308	12.571	(30.593)

Przepływy pieniężne segmentu „Asset Management & Development”

	Asset Management		Development		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Wpływy wynajem	1.938.646	1.977.043	1.829.595	886.866	471.002	112.837
Wpływy Development	–	–	2.343.228	17.407	–	–
Przychody z tytułu odsetek	2.743	5.515	642.546	186.734	75	6
Wypływy Development	(74.347)	(24.507)	(225.477)	(591.077)	–	–
Koszty materiałów	(785.525)	(920.553)	(287.090)	(598.714)	(401.656)	(108.754)
Świadczenia pracownicze	(113.219)	(52.328)	(3.586.810)	(1.895.327)	–	–
Pozostałe wypływy	(161.609)	(123.458)	(4.275.000)	(1.498.445)	(14.428)	(11.419)
Podatek dochodowy	(1.262)	(146.060)	(66.213)	(153.582)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	805.427	715.651	(3.625.221)	(3.646.138)	54.992	(7.329)
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia			3.248.066	10.249.364		
w tym w						
• Czechy	264.987	112.624	(111.428)	(101.311)	–	–
• Polska	341.767	44.481	(276.488)	263.244	54.992	(7.329)
• Niemcy	–	–	–	217.128	–	–
• Austria	–	–	(4.100.303)	(3.405.920)	–	–
• Węgry	198.674	558.546	1.048.788	(540.869)	–	–
• Przesunięcia w ramach segmentu	185.790	78.410	(185.790)	(78.410)	–	–
	805.427	715.651	(3.625.221)	(3.646.138)	54.992	(7.329)

[05] Zbycie udziałów w spółce „UBX-Praha 2 s.r.o”

Na mocy umowy z dnia 30 marca 2007 sprzedano 50% udziałów w spółce UBX Praha 2 s.r.o. za 2,4 mln EUR na rzecz partnera joint venture. Zmiany w aktywach i pasywach (w ramach 50% udziału) sprzedanej spółki przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:

w EUR	Stan 01.01.2007	±Zmiana 01-03/07	Stan 30.03.2007
Aktywa w budowie	4.411.537	667.405	5.078.943
Fundusze finansowe	787	79.673	80.459
Pozostałe należności krótkoterminowe	83.206	94.272	177.479
	4.495.530	841.350	5.336.881
Kredyty i pożyczki obce	(2.720.705)	(1.789.870)	(4.510.576)
Pożyczki od Warimpex	(454.113)	–	(454.113)
Rezerwa na podatek odroczony	(27.380)	–	(27.380)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(1.291.407)	919.173	(372.234)
	(4.493.606)	(870.697)	(5.364.303)

Wartość bilansowa aktywów netto sprzedanej spółki	27.422
Uzgodniona cena kupna udziałów spółki	2.401.800
Koszty przyporządkowane bezpośrednio w związku ze zbyciem spółki	(61.960)
Przychód netto ze sprzedaży spółki	2.367.262

[06] Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne oraz nabycie udziałów mniejszościowych

W dniu 2 kwietnia 2007 spłacono udziały mniejszościowe spółki Revital R.t. Budapest, tak więc Grupa Warimpex posiada w tej chwili 100 % w Revital R.t. oraz jej jednostkach zależnych. 14 czerwca 2007 Grupa zakupiła kolejne 16,67 % (z dotychczasowych 33,33 % do obecnych 50 %) w Sienna Hotel Sp. z o.o.. W dniu 8 sierpnia 2007 dokonano nabycia spółki „Comtel Focus S.A.”, posiadającej i prowadzącej hotel lotniskowy w Bukareszcie.

w EUR

	99,98 % Comtel Focus S.A.	18,28 % Grupa Revital	16,67 % Sienna Hotel Sp. z o.o.	Razem
Zakupione aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	18.400.000	–	16.380.968	34.780.968
Wartość firmy (goodwill)	–	9.044	–	9.044
Pozostałe aktywa finansowe	4.037	–	–	4.037
Pożyczki udzielone joint ventures	–	–	(3.062.227)	(3.062.227)
Należności z tytułu podatku odroczonego	–	–	183.747	183.747
Zapasy towarów	38.875	–	17.212	56.088
Należności klientów i inne krótkoterminowe należności	119.339	–	245.750	365.088
Wpływ środków pieniężnych	162.900	–	312.631	475.531
	18.725.151	9.044	14.078.081	32.812.276
Udziały mniejszościowe	2.750	(186.887)	–	(184.137)
Rezerwa na podatek odroczonego	1.757.298	–	–	1.757.298
Oprocentowane pożyczki i kredyty	2.899.081	–	13.897.727	16.796.808
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania & rezerwy	316.988	–	180.353	497.341
	4.976.117	(186.887)	14.078.080	18.867.310
Ujemna kwota różnicy ujęta natychmiast w wyniku	(4.251.099)	–	–	(4.251.099)
Razem koszty nabytych udziałów	9.497.934	195.932	1	9.693.867

[6.1.] W związku z dokupieniem udziałów w spółce Sienna Hotel Sp. z o.o. od partnera joint venture nabyto pożyczki wspólników wartości 6,4 mln EUR za ok. 2 mln EUR. Potrącenie z tytułu cesji w wysokości 4,4 mln EUR ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych.

[07] Spółki zależne sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia

Uchwałą Zarządu podjętą na koniec I kwartału 2007 spółki Bocca kft i Palminvest kft zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia. Aktywa i pasywa zostały przesunięte do innych pozycji zgodnie z IFRS 5 i na dzień 30 września 2007 przedstawiają się następująco:

w EUR	Bocca kft <i>Biurowiec „Cetelem”</i>	Palminvest kft <i>„Pauler Utca”</i>	Razem
Nieruchomości inwestycyjne	3.838.499	4.359.292	8.197.790
Należności krótkoterminowe	101.034	149.839	250.872
Fundusze finansowe	15.271	133.096	148.367
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	–	81.110	81.110
	3.954.803	4.723.336	8.678.139
Kredyty projektowe	2.585.069	3.715.787	6.300.856
± zmiana w okresie sprawozdawczym	(94.090)	(45.241)	(139.331)
Rezerwa na podatek odroczonego	60.467	–	60.467
Zobowiązania krótkoterminowe	13.833	195.754	209.587
	2.565.279	3.866.299	6.431.578
Aktywa netto grupy do zbycia	1.389.524	857.037	2.246.560

[08] Koszty świadczeń pracowniczych

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Wynagrodzenia	11.047.684	7.434.000
Składki na ubezpieczenie społeczne	2.833.663	2.029.503
Pozostałe koszty wynagrodzeń	554.482	286.545
Dobrowolne świadczenia pracownicze	21.883	8.550
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	683.072	596.552
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	287.912	100.370
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	60.632	14.487
	15.489.327	10.470.007
Zmiana funduszu socjalnego	338.350	345.667
	15.827.677	10.815.674

W okresie sprawozdawczym od stycznia do września średnie zatrudnienie wyniosło 1.165 osób (okres porównywalny w roku poprzednim: 879).

Zwiększenie stanu zatrudnienia dotyczy w głównej mierze hoteli Chopin w Krakowie, Angelo Airporthotel w Bukareszcie, Angelo w Pradze, Sobieski w Warszawie i DreamCastle w Paryżu, które w porównywalnym okresie roku poprzedniego nie należały do Grupy Warimpex lub też zostały uwzględnione jedynie w proporcji czasowej tej przynależności.

Zwiększenie kosztów świadczeń pracowniczych z jednej strony wynika z większej liczby zatrudnionych osób, a z drugiej z faktu, że zwiększono liczbę Członków Zarządu w porównaniu z rokiem ubiegłym z 2 do 4 i że stan zatrudnienia w holdingu w Wiedniu zwiększył się o 6 osób.

Ponadto w okresie sprawozdawczym Zarządowi przysługuje prawo do bonusu w wysokości 5% wyniku Grupy w wysokości 573 tys. EUR. Bonus został już uwzględniony w kosztach świadczeń pracowniczych. Na dzień 30 września poprzedniego roku nie istniała żadna regulacja dotycząca bonusu.

Uwzględniono jednorazowe premie w związku z IPO w okresie sprawozdawczym w wysokości ok. 0,15 mln EUR.

[09] Pozostałe koszty operacyjne:

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Ujemne różnice kursowe	296.535	110.867
Koszty Pre-Opening Hotel Angelo Kraków (rok poprz. Hotel Angelo Praga)	133.220	328.621
Koszty doradztwa prawnego	986.907	467.853
Proporcjonalne koszty zmian w kapitale *)	1.125.935	–
Podatek naliczony nieodliczalny	301.884	205.321
Property Costs**)	795.014	1.494.561
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(5.439)	(463.494)
Pozostałe koszty ***)	2.607.606	1.125.335
	6.241.661	3.269.064

*) Pozycja ta obejmuje koszty związane z dokonaniem w styczniu 2007 wejściem na giełdę, które zgodnie z IAS 32.35 nie są rozliczane w kapitale własnym.

**) W porównywalnym okresie roku poprzedniego ujęto 996 tys. EUR płatności z tytułu dzierżawy w związku z hotelem DreamCastle Paris, które stornowano w czwartym kwartale 2006, gdyż hotel sklasyfikowano jako leasing finansowy.

***) Pozostałe koszty zawierają jednorazowe koszty związane z przeniesieniem siedziby holdingu w Wiedniu oraz oddziału w Pradze.

[10] Wynik z działalności finansowej:

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Przychody finansowe		
Przychody z odsetek z Cashmanagement	902.249	167.845
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	716.472	362.616
	1.618.721	530.461
Dodatkowo różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami denominowanymi w CHF	358.410	630.511
Wycena rynkowa instrumentów finansowych	219.945	623.080
	2.197.077	1.784.051
Koszty finansowe		
Kredyty w rachunku bieżącym, kredyty dot. projektów i inne pożyczki*)	(8.043.068)	(4.372.446)
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.551)	(3.365)
Pożyczki od joint ventures	(462.086)	(259.906)
Pożyczki od Related Parties	(11.723)	(18.660)
	(8.518.429)	(4.654.377)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(98.400)	(100.564)
Koszt pozyskania kapitału	(98.989)	(65.589)
Strata netto z tytułu sprzedaży papierów wartościowych	(32.806)	(20.941)
Wycena rynkowa pochodnych instrumentów finansowych	–	(91.223)
	(8.748.624)	(4.932.694)

*) W porównaniu z rokiem poprzednim zwiększeniu o 3,67 mln Euro lub o 84% w okresie sprawozdawczym uległy odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, dot. projektów i innych pożyczek. 58% lub 2,16 mln Euro przypada z tego na koszty odsetek z tytułu kredytów nieistniejących jeszcze w porównywalnym okresie roku poprzedniego, 21% lub 0,77 mln Euro na kredyty ujęte w porównywalnym okresie roku poprzedniego jedynie w określonej proporcji czasowej, a 21% lub 0,74 mln Euro wynika ze wzrostu odsetek.

[11] Podatek dochodowy

Przebieg między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za okres sprawozdawczy przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Wynik brutto	10.052.031	13.273.395
Wynik skonsolidowany brutto x 25% (rok poprz. 25%)	(2.513.007)	(3.318.349)
± Zmiany stawek podatkowych*)	1.432.893	–
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	136.210	18.097
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 EStG	590.816	1.711.261
± różnice stałe	(251.135)	(101.295)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(238.919)	(19.855)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	1.605.294	288.668
± efekt ujemnych wartości firmy	674.383	672.304
± efekt różnic kursowych	(38.492)	183.138
	1.398.044	(566.031)
w tym bieżący podatek dochodowy	(6.503)	(1.298.144)
w tym zmiana odroczonego rozliczenia podatkowego	1.404.546	732.112
	1.398.044	(566.031)
Efektywna stawka podatkowa	-13,91 %	4,26 %

*) Stawka podatku dochodowego od osób fizycznych w Czechach ma zostać obniżona w roku 2008 z dotychczasowych 24% na 21%.

[12] Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują nieruchomości i prawa na nieruchomościach, budynki włącznie z aktywami w budowie oraz wyposażenie przedsiębiorstwa.

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Wartości netto na dzień 1 stycznia	288.327.053	189.132.670
Zmiany konsolidacyjne	29.672.988	20.257.497
Inwestycje	21.217.450	34.017.655
Zmiana pozycji z „nieruchomości inwestycyjne”	–	(3.624.747)
Zmniejszenia	–	(441)
Odpisy amortyzacyjne	(6.699.386)	(5.736.410)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	41.854	(31.525)
Wartości netto na dzień 30 września	332.559.960	234.014.700
<i>Odsetki budowlane zawarte w inwestycjach</i>	<i>107.416</i>	<i>158.028</i>

Zwiększenia dotyczą głównie następujących projektów:

	2007	2006
Rozwój projektu Airportcity St. Petersburg	4.607.083	–
Ukończenie Andel's Kraków	3.985.229	3.286.465
Ukończenie Hotel Angelo Praga	–	14.439.815
Powiększenie Hotel Savoy Praga (zakup nieruchomości)	2.092.692	–
Remont Hotel Palace Praga	955.178	–
Postęp budowy Hotel Andel's Berlin	1.971.787	2.530.866
Postęp budowy Hotel Angelo Plzeń	1.282.076	–
Postęp budowy Hotel Andel's Łódź	1.731.789	5.068.154
Ukończenie Biurowca UBX 2 – Praga (sprzedany 30 marca 2007)	667.405	–
Rozwój projektu Hotel Angelo Monachium	627.160	–
	17.920.400	25.325.300
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	3.297.050	8.692.355
	21.217.450	34.017.655

[13] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości gruntowe i budynki, zostały wykazane według kosztów historycznych pomniejszonych o planowe liniowe odpisy amortyzacyjne i nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne.

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2007	2006
Wartość netto na 1 stycznia	25.338.478	5.028.903
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	4.018.809
Nakłady inwestycyjne	792.542	14.303
Zmniejszenia	–	(257.867)
Zmiana pozycji na środki trwałe w budowie	–	3.624.747
Zmiana pozycji zgodnie z IFRS 5	(7.859.724)	–
Odpisy amortyzacyjne	(295.146)	(169.370)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(463)	28.912
Wartości netto na dzień 30 września	17.975.686	12.288.437
Wynik z pozycji "Nieruchomości inwestycyjne":		
Przychody z najmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.882.843	1.024.212
Koszty eksploatacyjne	(712.100)	(380.928)
	1.170.743	643.284

W ramach sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2007 uzyskano opinie dotyczące wartości godziwych wszystkich nieruchomości inwestycyjnych; wartości godziwe na dzień 30 czerwca 2007 wynosiły 25,13 mln Euro.

[14] Oprocentowane pożyczki i kredyty

		Zmiany			Efekt przeliczenia	
	Stan na dzień	konsoli-	Nowe		waluty &	Stan na dzień
w EUR	01.01.2007	dacyjne	zobowiązania		Zmiany kurs.	30.09.2007
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel Diplomat	37.605.233	–	–	(1.244.235)	–	36.360.998
Hotel Palace	17.490.500	–	–	(969.000)	–	16.521.500
Hotel Chopin	12.975.511	–	–	(433.131)	–	12.542.380
Hotel Angelo Praga	11.638.840	–	–	(569.414)	–	11.069.425
Hotel Amber Baltic	9.698.011	–	–	(989.409)	(358.410)	8.350.192
Hotel Savoy	8.499.829	–	–	(414.870)	–	8.084.959
Biurowiec Erzsébet-Bridgeloan	8.031.869	–	–	(4.266)	–	8.027.603
Hotel Le Palais	7.690.818	–	–	(282.548)	–	7.408.270
Hotel Dvořák	7.264.798	–	–	(498.006)	–	6.766.792
Hotel Angelo Airporthotel	–	2.887.249	9.943.580	(79.103)	–	12.751.727
Biurowiec Pauler Utca	3.715.787	(3.715.787)	–	–	–	–
Biurowiec Cetelem	2.585.069	(2.585.069)	–	–	–	–
Budynek mieszkalny Őrs Utca	2.416.437	–	–	(2.480.407)	63.970	–
Gazociąg Warszawa	381.553	–	–	(44.358)	5.294	342.488
Biurowiec Sajka Utca	175.742	–	–	(36.257)	–	139.485
	130.169.998	(3.413.607)	9.943.580	(8.045.005)	(289.147)	128.365.819
joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50 %	20.253.395	10.835.502	1.161.103	–	–	32.250.000
Hotel Dream Castle 50 %	19.426.035	–	–	(115.458)	(202.325)	19.108.251
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	10.730.994	–	–	–	–	10.730.994
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	7.000.000	–	–	(110.425)	–	6.889.575
Biurowiec Parkurs Tower 50 %	3.208.733	–	422.422	–	–	3.631.155
Biurowiec UBX 2 – Praga 50 %	2.243.686	(4.033.556)	1.789.870	–	–	–
Hotel Andel's Kraków 50 %	1.775.507	–	6.223.641	–	–	7.999.148
Kotłownia gazowa Warszawa 40 %	242.906	–	–	(33.543)	3.310	212.673
	195.051.254	3.388.339	19.540.617	(8.304.433)	(488.162)	209.187.615
b) pozostałe oprocentowane pożyczki						
krótkoterminowe kredyty obrotowe	15.571.879	–	4.130.899	(8.084.560)	–	11.618.218
krótkoterminowe pożyczki	265.585	11.832	(74.250)	(192.246)	–	10.921
długoterminowe pożyczki od joint ventures	16.775.532	2.585.206	2.515.915	(2.918.970)	545	18.958.227
opcje kupna z leasingu & pożyczki	7.453.499	–	–	–	–	7.453.499
pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
pożyczki długoterminowe od akcjonariuszy mniejszościowych	57.931	–	1.551	–	–	59.483
	40.775.420	2.597.038	6.574.116	(11.195.777)	545	38.751.342
Razem zobowiązania finansowe	235.826.674	5.985.376	26.114.732	(19.500.210)	(487.617)	247.938.957

Kredyt na Hotel InterContinental Warszawa nie spełniał na dzień 30 września 2006 warunków umownych i w związku z tym należało go wykazać proporcjonalnie do udziału Grupy (27,67 %) jako krótkoterminowy. Na dzień bilansowy 30 września 2007 kredyt ten został już poddany restrukturyzacji i został wykazany w ramach udziału Grupy (50 %) jako w przeważającej części długoterminowy.

[15] Należności i zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień 30.09.2007	na dzień 31.12.2006	na dzień 30.09.2006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	6.415.368	4.498.393	5.342.142
Należności wobec organów skarbowych	3.784.285	4.593.290	3.142.630
Prolongata zapłaty ceny kupna zbytych spółek	–	205.744	273.837
Zapłacone zaliczki	430.770	442.844	237.440
Pozostałe należności	483.399	525.473	352.261
Należności wobec joint ventures	674.080	600.269	166.098
Należności wobec osób powiązanych	11.901	15.530	6.268
Należności wobec akcjonariuszy mniejszościowych	16	–	4.886
Rozliczenia międzyokresowe	1.366.328	2.077.865	1.806.033
	13.166.147	12.959.409	11.331.594
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6.074.125	10.796.697	5.572.993
Zobowiązania wobec joint ventures	755.093	800.015	756.718
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.766.057	7.870.091	1.542.349
Zobowiązania z tytułu ceny kupna	3.423.120	14.421.884	13.441.697
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi roszczeniami urlopowymi	5.096.733	4.004.133	2.491.141
Otrzymane zaliczki	988.015	806.119	502.516
	19.103.142	38.698.938	24.307.416

[16] Pochodne instrumenty finansowe

Wśród pochodnych instrumentów finansowych związanych z finansowaniem na dzień 30 września 2007 istnieją następujące opcje collar na stopy procentowe, których najistotniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	30.09.2007	30.09.2006
Kredyt Hotel Le Palais, Praga		
Wartość nominalna na dzień 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	7.408.270	7.782.653
Wartość godziwa na dzień 30 września	–	(263)
Kredyt Hotel Chopin, Kraków		
Wartość nominalna na dzień 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	12.542.380	13.110.402
Wartość godziwa na dzień 30 września	310.733	–
Kredyt Hotel InterContinental Warszawa (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na dzień 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	–	16.434.859
Wartość godziwa na dzień 30 września	–	(205.579)
Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na dzień 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	6.889.575	–
Wartość godziwa na dzień 30 września	69.260	–

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Na koniec okresu sprawozdawczego spółka posiada przedstawione poniżej otwarte transakcje pochodne. Wszystkie zostały zawarte między Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Wiedeń i Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich. Ponieważ dla ryzyk wynikających z tych transakcji nie istnieją żadne zabezpieczenia, spółka w trakcie obowiązywania umów jest narażona na ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe.

		Wartość rynkowa	30.09.2007	30.06.2006
Knock Out CAP	Maturity Date			
	30.06.2009 buy Cap	15.000.000 3-M-EURIBOR 4 %	120.586	138.013
	14.04.2008 buy Cap	5.000.000 3-M-EURIBOR 2 %	93.771	46.298

W roku 2004 spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR w wartości nominalnej 15 mln EUR. Jeżeli 3-miesięczny EURIBOR przekroczy 4%, spółka otrzyma wyrównanie. Knock out wynosi 6%.

		Wartość rynkowa	30.09.2007	30.06.2006
FX Options	Maturity Date		30.09.2007	30.06.2006
	10.04.2008 >=1,45	EUR/CHF 5 mln./Strike 1,525	–	(13.817)
Swap odsetkowy (zakończony w roku poprzednim)			zakończony	(29.993)

W dniu 14.04.2008 spółka musi zakupić równowartość CHF w wysokości 5 mln EUR po stałym kursie 1,525, pod warunkiem, że do tego dnia kurs CHF w stosunku do EUR osiągnie lub spadnie poniżej 1,45. W celu przejęcia zobowiązania wystawcy opcji z tej opcji spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR. Progowa stopa procentowa wynosi 2%.

Ujemne wartości rynkowe w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi wykazywane są w skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym w pozycji „pochodne instrumenty finansowe”, dodatnie wartości rynkowe jako krótkoterminowe „pozostałe aktywa finansowe”.

[17] Kapitał akcyjny, struktura akcjonariuszy, zysk przypadający na jedną akcję, dywidenda

W dniu 26 względnie 29 stycznia 2007 dokonano podwyższenia kapitału w drodze emisji 6 mln nowych akcji na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Kapitał akcyjny zwiększono z 30 do 36 mln Euro. Koszty bezpośrednio przyporządkowane zmianom w kapitale zostały rozliczone wg wartości brutto w kapitale własnym.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2007 dotyczącym roku obrotowego 2006, Zarząd został upoważniony do wyemitowania w okresie kolejnych pięciu lat obligacji zamiennych, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji z odpowiednią kwotą udziału w kapitale akcyjnym w wysokości do 9 mln EUR, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 31 maja 2007, dotyczącym roku obrotowego 2006, podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 5,4 mln EUR, która została wypłacona 10 czerwca 2007.

Nie istnieją żadne przesłanki, które mogłyby prowadzić do rozwodnienia roszczeń z tytułu dywidendy, tak więc zysk podstawowy przypadający na jedną akcję odpowiada rozwodnionemu zyskowi przypadającemu na jedną akcję. Przy kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję zgodnie z IAS 33.64 założono dla roku poprzedniego ilość 30 mln akcji; w roku obrotowym 2007 akcje wyemitowane w ramach podwyższenia kapitału uwzględniono w odpowiedniej proporcji czasowej.

[18] Transakcje z osobami powiązanymi

1 stycznia do 30 września

w EUR	2007	2006
Amber/Bocca Privatstiftung		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(755.081)	(5.674.503)
dywidendy	(2.215.804)	(1.164.000)
skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	(8.471)	(18.660)
± płatności	2.215.804	6.107.749
	(763.553)	(749.414)
Członkowie Zarządu, posiadający znaczące udziały w spółce		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(681.153)	1.788
wynagrodzenia bieżące i bonusy	(769.341)	(238.710)
dywidendy	(1.871.546)	(776.000)
± płatności	2.799.982	1.018.309
	(522.058)	5.387
Pozostali Członkowie Zarządu		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(3.592.792)	–
dywidendy	freefloat	–
wynagrodzenia bieżące i bonusy	(534.500)	–
± płatności	3.778.566	–
	(348.725)	–
Rodzina Grassi (Pan Friedrich Grassi od 31 maja 2007 członek RN)		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(11.180.138)	–
dywidendy	freefloat	(60.000)
nabycie 50 % Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GmbH	–	(11.000.000)
skompensowane odsetki od rachunku bieżącego	(3.251)	–
± płatności	10.920.194	60.000
	(263.195)	(11.000.000)
Vienna International AG		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.058.401)	(2.521.286)
skompensowane Management Fee	(2.714.782)	(2.248.865)
± płatności	2.916.559	1.729.232
	(856.624)	(792.054)
Kadra kierownicza		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.657.507)	126.814
efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.904	(4.941)
± płatności	1.767.133	(16.438)
(wykazane w pozycji „pozostałe aktywa finansowe”)	111.530	105.435

Joint Ventures

W okresie sprawozdawczym dokonano następujących transakcji z joint ventures:

1 stycznia do 30 września

w EUR	2007	2006
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług	915.879	224.505
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures	(3.265.366)	1.470.916
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures	716.472	362.616
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures	(462.086)	(259.906)

[19] Zdarzenia po dniu bilansowym

W końcu października 2007 zawarto przedwstępną umowę nabycia 4-gwiazdkowego hotelu pod warunkami zawieszającymi; zakończenie transakcji przewidziano na 30 listopada 2007. Udział Spółki w tej inwestycji wyniesie 50%; część ceny kupna przypadająca na Spółkę wyniesie 10 mln Euro.

Ponadto pod koniec listopada 2007 do projektu Airportcity St. Petersburg włączono wspólninvestora i sprzedano 25% udział w projekcie za 30 mln Euro. Planowana jest sprzedaż kolejnych udziałów na rzecz wspólninvestorów.

[20] Pozostałe zobowiązania, spory prawne i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym w zakresie pozostałych zobowiązań, sporów prawnych i zobowiązań warunkowych w porównaniu z tymi opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2006, nie zaszyły żadne zmiany z jednym wyjątkiem. Wyjątek ten dotyczy sporu prawnego związanego z nieruchomością Hotel Diplomat, rozstrzygniętego w pierwszym półroczu 2007 na korzyść spółki.

Zobowiązanie istniejące na dzień 31 grudnia 2006, dotyczące ukończenia Hotelu Angelo Kraków, zostało spełnione w okresie sprawozdawczym; hotel został otwarty dnia 1 czerwca 2007.

Wiedeń, 28 listopada 2007



Franz Jurkowitsch



Georg Folian



Christian Fojtl



Alexander Jurkowitsch

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

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

CZ-120 00 Prag 2, U Zvonarsky 1
72 pokoje (otwarcie 2002)



2) Hotel InterContinental*****, Warszawa

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



3) Andel's Hotel*****, Kraków

PL-31 547 Kraków, ul. Pawia 3
159 pokoi (otwarcie czerwiec 2007)



4) Angelo Airporthotel*****, Bukareszt

RO-075100, Bukarest - Otopeni
283 Caleo Bucurestilor
108 pokoi
(otwarcie 2001, zakupiony w lipcu 2007)



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

D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
556 pokoi
(planowane otwarcie IV kwartał 2008)



6) Andel's Hotel*****, Łódź

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi
(planowane otwarcie IV kwartał 2008)



7) Airportcity, St. Petersburg

RU-St. Petersburg, „Pulkovo 2”
International Airport
300 pokoi Crowne Plaza Hotel,
40 000 m² powierzchni biurowej
(planowane otwarcie IV kwartał 2009)



Kalendarium

28 kwietnia 2008	Publikacja raportu finansowego 2007
26 maja 2008	Publikacja I kwartał 2008
29 maja 2008	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
3 czerwca 2008	Data ex-dividend date
6 czerwca 2008	Data wypłaty dywidendy
28 sierpnia 2008	Publikacja I półrocze 2008
27 listopada 2008	Publikacja I-III kwartał 2008