



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	Q1/2008	Zmiana	Q1/2007
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	16.851	42 %	11.884
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	1.389	– 47 %	2.637
Przychody ze sprzedaży razem	18.240	26 %	14.522
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	9.219	323 %	2.177
EBITDA	12.769	218 %	4.017
EBIT	9.815	430 %	1.853
Wynik okresu netto	1.042	874 %	107
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(1.252)	–	390
Suma bilansowa	561.677	37 %	409.669
Kapitał własny	183.380	24 %	147.683
Ø Akcje w okresie w szt.	36.000.000	6 %	34.000.000
Zysk na jedną akcję w EUR	0,03	–	0,00
Ilość hoteli	16	4	12
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.489	627	1.862
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	–	7
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	16	6	10
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.378	33 %	1.040
	31.12.2007	Zmiana	31.12.2006
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	614,8	29 %	477,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	387,4	50 %	258,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	10,8	26 %	8,6

Słowo wstępne Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze!

Warimpex nie jest „typową” spółką nieruchomościową. I tylko warunkowo można ją porównywać z innymi spółkami notowanymi na giełdzie. Podobnie jak inne firmy posiadamy wprawdzie nieruchomości, jednak nasza działalność biznesowa koncentruje się w pierwszym rzędzie na prowadzeniu projektów hotelarskich. Oznacza to dla nas, że nawet gdy na rynku nieruchomości zaczyna panować stagnacja, to działalność deweloperska dalej generuje zyski. Poza tym niezmiennie stabilne przepływy pieniężne pochodzą z eksploatacji należących do nas hoteli. Umożliwia nam to coroczną wypłatę dywidend.

Naturalnie rozwijający się rynek nie pozostaje bez wpływu na sytuację Warimpexu. Podczas gdy segment wynajmu powierzchni biurowych w Europie Wschodniej odznacza się niezmiennie dużym popytem, niewielką liczbą pustostanów i wysokimi czynszami, to w branży hotelarskiej obserwujemy odmienne tendencje.

Przed wszystkim w Pradze zaobserwowaliśmy nieznaczny spadek koniunktury w hotelach pięcio- i czterogwiazdkowych. Przyczynę takiego rozwoju sytuacji widzimy w mniejszej ilości turystów z krajów anglosaskich, których dotyka silne Euro. Mimo tego nasze obydwie marki designerskie Angelo i Andel's rozwijają się nadal bardzo dobrze. Cieszy nas to szczególnie nie tylko dlatego, że taki stan rzeczy znajduje odzwierciedlenie w przychodach, lecz przede wszystkim z tego względu, iż sami stworzyliśmy te marki i nasze koncepcje sprawdziły się w praktyce.

W Polsce, gdzie tradycyjnie większą część rynku stanowi turystyka krajowa, sytuacja przedstawia się nadal korzystnie; również we Francji notujemy wzrost przychodów generowanych przez nasze hotele. Na wszystkich rynkach, na których jesteśmy obecni, istotnym elementem jest turystyka konferencyjna, co postrzegamy jako świadectwo zdrowej gospodarki w tych krajach.

W pierwszym kwartale 2008 r. udało nam się utrzymać dotychczasowe tempo wzrostu i sprzedać kolejne 10% udziałów w znajdującym się na etapie rozwoju projekcie Airportcity St. Petersburg. Nasz partner UBM, który zajmował się do tej pory projektowaniem technicznym, zdecydował się współfinansować to przedsięwzięcie, idąc w ślady funduszu CA Immo New Europe Fonds, pozyskanego pod koniec 2007 r. Ponadto w kwietniu 2008 r. udało nam się sprzedać za okazyną cenę nieruchomość w Karlovych Varach.

Szczególną dumą napawa nas drugi już projekt związany z lotniskiem, który realizujemy w Jekaterynburgu. Oznacza to, że dzięki dużym projektom prowadzonym w St. Petersburgu oraz hotelowi na lotnisku w Bukareszcie pozyskaliśmy istotne doświadczenia i referencje, umożliwiające nam uczestnictwo w podobnych przedsięwzięciach. W Jekaterynburgu nabyliśmy istniejący hotel, który poddamy następnie istotnej przebudowie. Dzięki temu możemy obecnie wznieść tam nowy designerski hotel Angelo, graniczący bezpośrednio z terenem lotniska i mający bezpośrednie połączenie z nowym terminalem.

Nasze joint venture z firmą Louvre Hotels, mające na celu rozwój hoteli ekonomicznych, wchodzi obecnie w fazę realizacji. Po okresie intensywnych przygotowań, które miały miejsce w roku 2007, w kwartale sprawozdawczym zostały nabyte pierwsze nieruchomości gruntowe.

Poza hotelami ekonomicznymi, pracujemy obecnie nad 14 projektami rozwojowymi, a jeszcze w roku 2008 zakończymy budowę i otworzymy trzy hotele: dwa nowe i jeden po przebudowie.

Tym samym już w ciągu pierwszych trzech miesięcy roku 2008 stworzyliśmy solidne podstawy dla całego roku obrotowego, które odzwierciedlają się nie tylko w wyśmienitej dynamice naszych wskaźników, lecz również we wzroście naszego portfolio.

„My” to przede wszystkim nasi liczni pracownicy, zajmujący się poszczególnymi projektami i pracujący w hotelach, którym w tym miejscu chciałbym serdecznie podziękować za ich zaangażowanie. To w głównej mierze dzięki nim możliwa jest konsekwentna realizacja naszej strategii wzrostu.



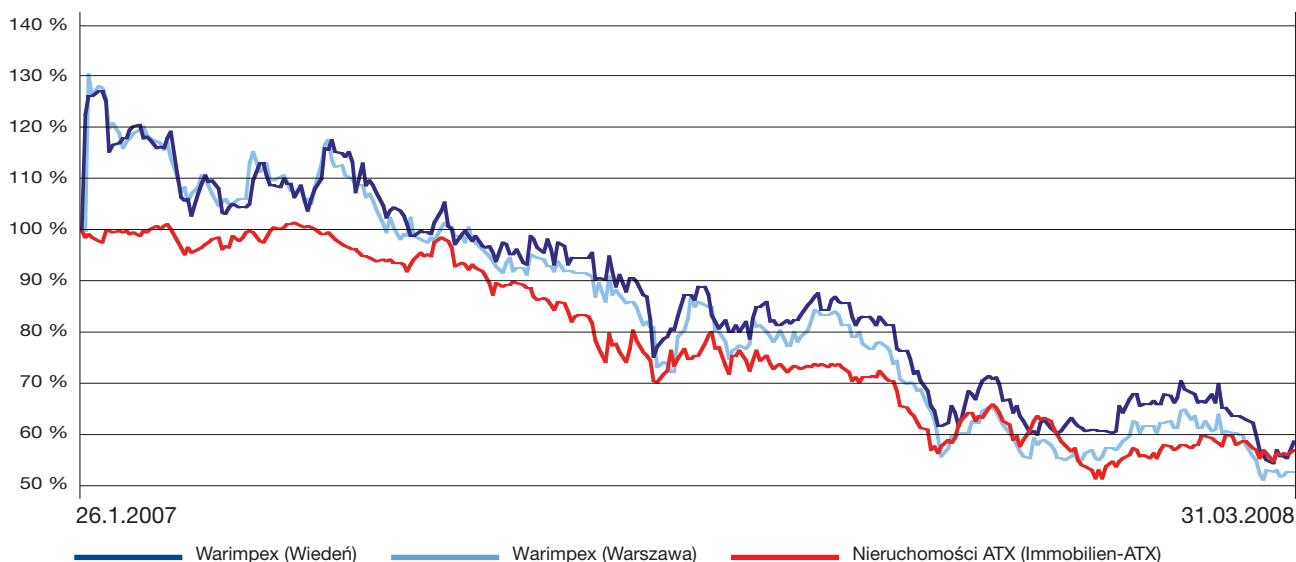
Franz Jurkowitsch

Investor Relations

Akcje Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG są notowane od 26 stycznia 2007 wzgl. od 29 stycznia 2007 na giełdzie w Wiedniu i w Warszawie.

Po zadowalających notowaniach akcji do połowy roku 2007, akcje Warimpexu podzieliły, jak wszystkie akcje spółek nieruchomościowych i austriacki indeks Benchmark IATX, spadkowy los wskutek turbulencji na rynkach finansowych, wywołanych kryzysem na amerykańskim rynku hipotecznym. W I kwartale 2008 widoczne było odbicie od dna i kurs akcji spółki się ustabilizował. Po 6,64 EUR na koniec roku na dzień 31 marca 2008 kurs wyniósł 6,50 EUR.

Zmiany kursu



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 6,00 PLN 22,01
Kurs na 31.03.2008	EUR 6,50 PLN 22,64

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

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

Research Reports:

UniCredit CA-IB, 28.04.2008	Buy, cel kursowy EUR 10,20
Sal Oppenheim, 28.04.2008	Strong buy, cel kursowy EUR 10,00
RCB, 09.05.2008	Hold, cel kursowy EUR 7,60

100-dniowy � handel	w Wiedniu ok. 30.000 akcji w Warszawie ok. 9.000 akcji
---------------------	---

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za kwartał od 1 stycznia do 31 marca 2008

Środowisko gospodarcze

Rosnący rynek nieruchomości hotelowych w Europie Wschodniej

Warimpex był jednym z pierwszych międzynarodowych przedsiębiorstw, które na początku lat osiemdziesiątych rozpoczęły realizację hoteli w Czechach, na Węgrzech i w Polsce. Opierając się na ponad 25-letnim doświadczeniu na tych rynkach i posiadając oddziały w Warszawie, Pradze, St. Petersburgu i Budapeszcie, Warimpex może dziś szybko i efektywnie rozpoznawać szanse na rynku. Spółka w dalszym ciągu planuje wykorzystać tę przewagę konkurencyjną, aby stale poszerzać swój portfel.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zakłada w roku 2008 wzrost gospodarczy w strefie Euro w wysokości 1,4%, a na rok 2009 – 1,2%. Zakładany wzrost gospodarczy dla Europy Środkowo-Wschodniej wynosi w 2008 roku 4,4% i 4,3 % w roku 2009, przy czym niektóre kraje, np. Rosja, Rumunia i Polska powinny osiągnąć znacznie wyższe wskaźniki. Warimpex dostrzega szczególnie w drugich co do wielkości aglomeracjach duży potencjał i potrzebę nadrobienia strat w sektorze hotelowym.

Rynki

Polska

Zasób: 6 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50% udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i 25% w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

W Krakowie Warimpex posiada trzygwiazdkowy Hotel Chopin oraz samodzielnie zaprojektowany i otwarty w maju 2007 Hotel Andel's. Na początku 2008 roku zakończono remont 83 pokoi w Hotelu Chopin, do początku 2009 roku zostanie wyremontowanych pozostałe 137 pokoi oraz lobby. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami.

Obłożenie uznanego już na rynki warszawskiego Hotelu InterContinental nieznacznie spadło w I kwartale 2008 do 74% (w roku poprzednim: 80 %), średnia cena pokoju wzrosła jednak o ok. 10 EUR. Również w Hotelu Sobieski obłożenie było nieco mniejsze (Q1 2008: 61 %, Q1 2007: 68 %), jednak również w tym przypadku średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 EUR. Obłożenie Hotelu Chopin pozostało niezmiennie na poziomie 57%. Hotel Andel's w Krakowie uzyskał dobrą pozycję na rynku w niespełna kilka miesięcy po otwarciu w czerwcu ubiegłego roku i w okresie sprawozdawczym wykazał obłożenie 42%.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wzrosło do 31% (2007: 28%). 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. Realizowany przez Warimpex w pobliżu warszawskiego lotniska wspólnie z UBM biurowiec Parkur Tower z powierzchnią do wynajęcia ok. 8.500 m², został w okresie sprawozdawczym w całości wynajęty.

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

W Łodzi i w Katowicach w fazie budowy znajdują się dwa hotele designerskich marek Andel's i Angelo. Otwarcie Hotelu Andel's w Łodzi planuje się na początek przyszłego roku, zaś Hotelu Angelo w Katowicach na IV kwartał 2009.

W kolejnych dwóch latach biurowiec położony w Krakowie zostanie przebudowany na dwu- lub trzygwiazdkowy hotel. Obiekt ten zostanie prawdopodobnie włączony do wspólnego przedsięwzięcia joint venture z Louvre Hotels i będzie się w nim mieścić hotel ekonomiczny.

W Warszawie w połowie roku ma się rozpocząć budowa luksusowego pięciogwiazdkowego hotelu marki Le Palais, pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń. Budynek ten stanowi rzadką zabudowę historyczną w Warszawie, przebieg procesu udzielania zezwoleń przez warszawski urząd ds. ochrony zabytków jest trudny.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój hotelu budżet oraz centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m² powierzchni handlowej i 11.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia.

Na działce w Poznaniu, dla której Warimpex posiada już niezbędne pozwolenia na budowę, planowana jest budowa hotelu designerskiej marki Angelo lub Andel's.

Czechy

Zasób: 6 hoteli

Warimpex posiada w Pradze trzy pięciogwiazdkowe hotele Savoy, Palace i Le Palais, należące do Leading Hotels of the World. W 2007 roku Warimpex zakupił budynek sąsiadujący z Hotelem Savoy i planuje rozbudowę hotelu o ok. 25 pokoi oraz powiększenie powierzchni konferencyjnych.

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

Podczas gdy na mniejszym rynku pięciogwiazdkowym obłożenie i przychody w porównaniu z rokiem poprzednim pozostawały bez zmian, w praskich hotelach czterogwiazdkowych zanotowano ich spadek.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło 51 % lub 46 % (w roku poprzednim: 46 % i 58 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 37 % do 58 % (w roku poprzednim: od 39 % do 60 %).

W Hotelu Dvořák w Karlovych Varach obłożenie w roku obrotowym wynosiło 86% (w roku poprzednim: 89 %), średnia cena pokoju została podniesiona o ponad 10 %.

Realizacja: 1 hotel

W miejscowości Plzeň w fazie budowy znajduje się Hotel Angelo. Otwarcie tego hotelu z 147 pokojami planowane jest na III kwartał.

Węgry

Zasób: 5 nieruchomości biurowych

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Pauler, Cetelem, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m². Węgierski rynek nieruchomości biurowych kontynuował w ostatnich miesiącach pozytywny rozwój.

Realizacje: 1 hotel budżet, 1 nieruchomość biurowa

Obecnie planowana jest modernizacja lub redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Jedna wieża zostanie przekształcona w hotel ekonomiczny, a druga ma być po remoncie w dalszym ciągu długoterminowo wynajmowana jako powierzchnia biurowa.

Rumunia

Zasób/realizacja: 1 hotel

Angelo Airporthotel w Bukareszcie, zakupiony w ubiegłym roku, jest obecnie remontowany i częściowo przebudowywany. Dodatkowe 70 pokoi, które powstaną w miejscu wcześniejszych powierzchni biurowych, zostanie otwartych pod koniec II kwartału 2008. Obłożenie pokoi w I kwartale 2008 w wysokości 48% było bardzo obiecujące.

Niemcy

Realizacje: 3 hotele

Pod koniec maja 2008 otwarty zostanie pierwszy hotel Grupy Warimpex w Niemczech – Hotel Angelo w Monachium. W drugiej fazie tego projektu planowana jest realizacja archiwum miejskiego i kolejnego hotelu na tym terenie.

W Berlinie budowany jest największy jak dotychczas Hotel Andel's z ponad 550 pokojami i suitami, którego otwarcie przewidziano na początek przyszłego roku.

Francja

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z wieloletnim partnerem UBM dzierżawi czterogwiazdkowy hotel Dream Castle z 400 pokojami. Obłożenie hotelu w okresie sprawozdawczym osiągnęło bardzo dobre 66% (w roku poprzednim: 56%), średnia cena pokoju wzrosła o ponad 20%.

Na początku grudnia 2007 Warimpex wspólnie z UBM wzięli w leasing po 50% położonego w sąsiedztwie Hotelu Holiday Inn at Disneyland® Resort Paris. Jego obłożenie w wysokości 54% jest znacznie niższe od obłożenia Hotelu Dream Castle, jednak oczekiwany jest wzrost zarówno obłożenia jak i cen pokoi w skali całego roku.

Austria

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen/Vienna Insurance Group oraz Porr Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty w roku 2010.

Rosja

Realizacje: 2 hotele oraz biura lotniskowe

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie czterogwiazdkowy hotel oraz biurowiec o powierzchni 40.000 m². Warimpex posiada 50% udziałów i jest tym samym większościowym właścicielem tego projektu. Pozostałe 15% posiada port lotniczy St. Petersburg, 25 % CA Immo New Europe Fonds, a w marcu tego roku do tego dużego projektu przyłączył się także UBM z 10%.

W Jekaterynburgu Warimpex realizuje kolejny projekt lotniskowy. W okresie sprawozdawczym zakupiono 60% udziałów w istniejącym hotelu na terenie lotniska Kolcowo, spełniając warunek realizacji dodatkowego hotelu lotniskowego. W związku z rozbudową portu lotniczego planowany jest Hotel Angelo, który zostanie przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Rozpoczęcie budowy ma nastąpić w III kwartale 2008.

Hotele budget

Realizacje: 2 hotele

Wspólnie z Louvre Hotels planowane jest utworzenie sieci hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej, która za pięć-siedem lat będzie obejmowała ok. 80 hoteli na Węgrzech, w Czechach, na Słowacji i w Polsce.

Pierwszy wspólny hotel ma zostać otwarty w Budapeszcie w roku 2010. W I kwartale zakupiono odpowiednią działkę w centralnym położeniu, podobnie jak i w Zielonej Górze, Polska.

Warimpex i Louvre prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Győr, Pécs i Debreczyn. W Polsce hotele dwu- lub trzygwiazdkowe mają powstać w Katowicach, Krakowie, Gdańsku i Warszawie. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture są Praga i Brno.

W związku z kryzysem finansowym od jesieni 2007 roku zanotowano spadek cen nieruchomości gruntowych, które odgrywają decydującą rolę w rozwoju hoteli budget. Z uwagi na to częściowo zwlekano z nabyciem działek.

Główne transakcje i zadania w I kwartale 2008

• Nabycie kolejnych 50% udziałów w Hotelu Andel's Kraków

Z początkiem stycznia 2008 zawarto umowę kupna kolejnych 50% udziałów w spółce, będącej właścicielem krakowskiego hotelu Andel's. Warimpex stał się zatem wyłącznym właścicielem tego czterogwiazdkowego hotelu, wzniesionego wspólnie z UBM i otwartego w maju ubiegłego roku.

• Nabycie hotelu lotniskowego oraz rozwojowego projektu hotelowego przy lotnisku w Jekaterynburgu

Na początku marca Warimpex nabył w Jekaterynburgu 60% udział w istniejącym hotelu lotniskowym oraz w rozwojowym projekcie hotelowym, usytuowanym również na terenie lotniska Kolcowo. Hotel Liner, eksploatowany od ponad 20 lat, zostanie odnowiony i przekształcony na hotel trzygwiazdkowy. W ramach rozbudowy lotniska powstanie ponadto nowy hotel na 210 pokoi, który będzie działał pod uznaną i należącą do Warimpexu marką Angelo oraz zostanie połączony bezpośrednio z nowym terminalem. Rozpoczęcie budowy planowane jest na trzeci kwartał 2008 r., a otwarcie przewidziano już na czerwiec 2009 r.

• Sprzedaż 10 % udziałów w projekcie Airportcity St. Petersburg

Z końcem pierwszego kwartału 2008 r. udało się pozyskać firmę UBM AG jako współinwestora projektu Airportcity w porcie lotniczym Pulkovo w St. Petersburgu. Warimpex sprzedał 10 % posiadanych udziałów za równowartość 12 mln EUR. Tym samym UBM, która wcześniej zajmowała się projektowaniem technicznym, stała się nowym partnerem kapitałowym w tym projekcie. 15% udziałów należy w dalszym ciągu do portu lotniczego St. Petersburg, a pod koniec ubiegłego roku 25% objął fundusz CA Immo New Europe Fonds. Tym samym Warimpex posiada obecnie 50 % udziałów w spółce projektowej.

• Rozpoczęcie budowy hotelu Angelo w Katowicach

W Katowicach rozpoczęto pod koniec pierwszego kwartału 2008 r. budowę kolejnego hotelu Angelo. Otwarcie hotelu na 197 pokoi planowane jest na koniec 2009 r. Tym samym trwa obecnie budowa trzech hoteli Angelo i dwóch Andel's, przy czym otwarcie hotelu Angelo w Monachium jako pierwszego obiektu Warimpex w Niemczech nastąpi już pod koniec maja 2008 r. W hotelu Airporthotel Angelo na lotnisku w Bukareszcie trwa obecnie adaptacja byłej powierzchni biurowej na kolejne 70 pokoi. Ich otwarcie jest planowane na trzeci kwartał 2008 r.

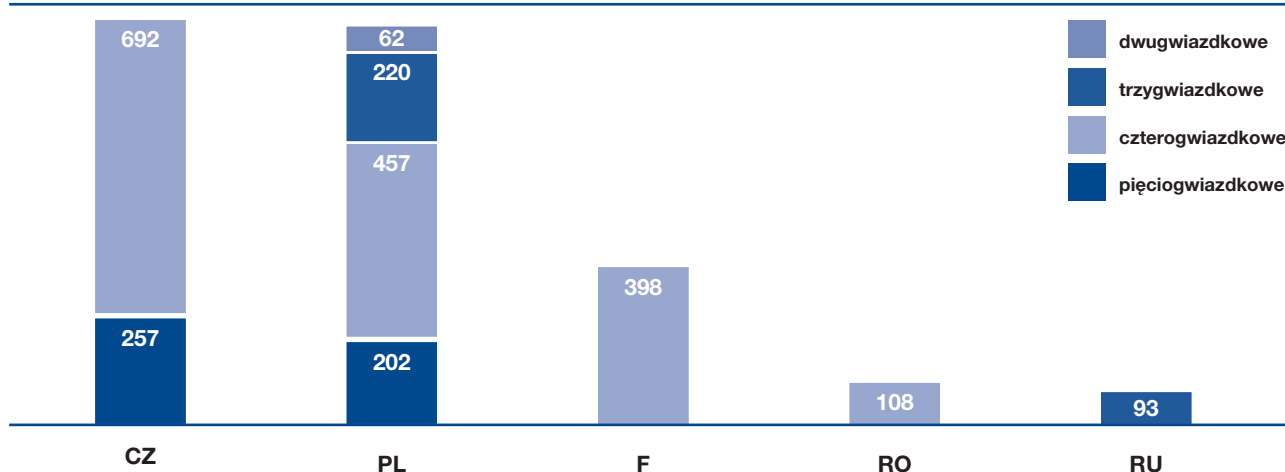
• Nabycie pierwszych gruntów w ramach joint venture z firmą Louvre Hotels

Po dokonanej w roku 2007 ocenie pierwszych wspólnych projektów i podjęciu decyzji inwestycyjnych, przedsięwzięcie joint venture nabyło w pierwszym kwartale 2008 r. dwie nieruchomości gruntowe: w Budapeszcie na Węgrzech oraz w Zielonej Górze w Polsce. W Budapeszcie ma powstać hotel trzygwiazdkowy pod marką Campanile z ok. 280 pokojami i w 2010 r. zostać otwarty jako pierwszy z planowanych ok. 80 hoteli ekonomicznych.

• Sprzedaż Willi Margareta w Karlovych Varach

Pod koniec kwietnia 2008 r. udało się sprzedać prywatnemu inwestorowi willę w czeskich Karlovych Varach. Uzyskana cena w wysokości prawie 4,5 mln EUR przewyższyła dwukrotnie wartość godziwą obiektu, obliczoną na dzień 31 grudnia 2007 przez CBRE.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2008



W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2008 r. ilość pokoi zwiększyła się z 2.317 o 172 do 2.489 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31 marca 2008 r. Wzrost ten wynika z nabycia udziałów hotelu Andel's w Krakowie oraz kupna hotelu Liner w Jekaterynburgu.

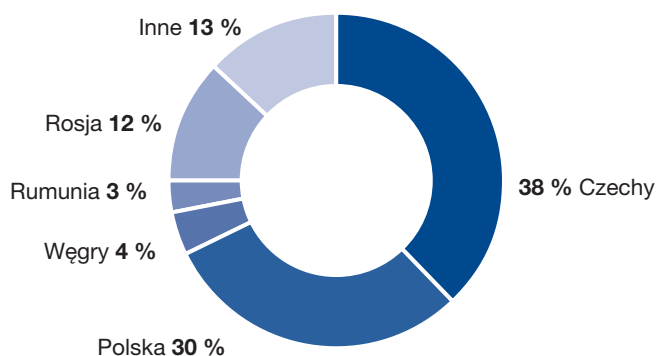
W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 16 projektów. Siedem obiektów znajduje się w budowie, z czego pięć hoteli z 1.200 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 774 pokoje) zostanie otwartych w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec marca 2008 r. łącznie 23 nieruchomości, w tym 16 hoteli i 7 budynków biurowych. Ponadto majątek spółki uzupełniają liczne nieruchomości gruntowe oraz projekty prowadzone w ośmiu krajach Europy Środkowej i przede wszystkim Wschodniej. Działalność jest skoncentrowana w głównej mierze na Węgrzech, w Czechach, Słowacji, Polsce i Rosji. Obecnie trwają prace przygotowawcze nad dalszą ekspansją na nowym rynku rumuńskim oraz nad wejściem na rynek ukraiński.

Skuteczne działania, uwzględniające potrzeby danego rynku, zapewniają miejscowi pracownicy, których Warimpex zatrudnia we wszystkich krajach, w których jest obecny.

Majątek nieruchomościowy wg krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień 31.12.2007

Większość (38%) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Czechach, po których drugie miejsce zajmuje Polska (30%). Wskutek postępów w realizacji projektu Airportcity udział Rosji w majątku nieruchomościowym wzrósł do 12%.

W podziale na sektory ok. 90% nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 10% na nieruchomości biurowe.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Ze względu na sezonowość w branży hotelarskiej pierwszy kwartał jest zwykle pod względem obrotów najslabszy w roku i nie może być reprezentatywny dla oceny całego roku obrotowego. Największa sprzedaż przypada z reguły na drugi i trzeci kwartał roku.

Przychody ze sprzedaży

W ciągu pierwszych trzech miesięcy roku 2008 Warimpex zanotował wzrost obrotów grupy o 26 % z 14,5 mln EUR do 18,2 mln EUR. Przychody ze sprzedaży wynikające z eksploatacji hoteli zwiększyły się w porównaniu z pierwszym kwartałem 2007 r. z 11,9 mln EUR do 16,9 mln EUR, co stanowi wzrost o 42 %. W wyniku zdarzeń nadzwyczajnych przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej oraz świadczenia usług deweloperskich spadły w pierwszym kwartale 2007 o 47 % do 1,4 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik. Dopiero w momencie sprzedaży danej nieruchomości przychód jest odpowiednio księgowany. Z tego względu wskaźniki wyników są zależne od sprzedaży nieruchomości i podlegają silnym wahaniom.

W pierwszym kwartale 2007 r., dzięki sprzedaży 50% udziału w całkowicie wynajętej nieruchomości biurowej, uzyskano przychód w wysokości 2,2 mln EUR. W pierwszym kwartale 2008 r. Warimpex sprzedał 10% udział w realizowanym projekcie Airportcity w St. Petersburgu na rzecz UBM, a wynik na tej transakcji wyniósł 9,2 mln EUR. Również w pierwszym kwartale 2008 r. Warimpex nabył pozostałe 50 % udziałów w krakowskim hotelu Andel's. Kupno nastąpiło wg wartości godziwych przejętych składników majątku, co zgodnie z IFRS 3 (połączenie jednostek gospodarczych) miało wpływ na wartość wyniku, jednak pozostało bez wpływu na środki pieniężne.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zwiększył się z 4,0 mln EUR o 218 % do 17,8 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 1,9 mln EUR do 9,8 mln EUR. Taki wzrost o 8,0 mln EUR wynika w pierwszym rzędzie ze wspomnianego wyżej zwiększenia dochodów ze sprzedaży nieruchomości wzgl. nieruchomościowych projektów rozwojowych.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej spadł z -2,4 mln EUR do -9,5 mln EUR. Ta zmiana o 7,1 mln EUR wynika przede wszystkim z dokonanego w pierwszym kwartale 2008 r. odpisu aktualizującego wartość krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 5,9 mln EUR

Wynik okresu

Wynik okresu wzrósł – w pierwszym rzędzie w wyniku wyższych przychodów ze sprzedaży grup przeznaczonych do zbycia – z 0,1 mln EUR do 1,0 mln EUR.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zmniejszyły się z 0,4 mln EUR w porównywalnym okresie 2007 do -1,3 mln EUR, co wynikało przede wszystkim z mniejszych wpłat w tytułu prowadzonych projektów nieruchomościowych.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień 31 marca 2008 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 16 hoteli z 3.471 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.489 pokoi) oraz siedem nieruchomości biurowych z ok. 36.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 27.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

16 projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju.

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 na 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Perspektywy

Obecnie Warimpex prowadzi łącznie 16 projektów, stanowiących podstawy dla strategii rozwoju grupy Warimpex w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. W najbliższych dwunastu miesiącach planuje się otwarcie następujących hoteli:

- | | |
|--|---|
| • Angelo, Monachium, 149 pokoi | (otwarcie 27 maja 2008 r.) |
| • Angelo Airporthotel, Bukareszt, rozbudowa o 70 pokoi | (otwarcie w czerwcu 2008 r.) |
| • Angelo, Plzeň, 147 pokoi | (planowane otwarcie w październiku 2008 r.) |
| • Andel's, Łódź, 278 pokoi | (planowane otwarcie w I kwartale 2009 r.) |
| • Andel's, Berlin, 556 pokoi | (planowane otwarcie w I kwartale 2009 r.) |

Ponadto w fazie budowy znajdują się następujące dwa projekty:

- | | |
|---|--|
| • Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z hotelem międzynarodowym | (planowane otwarcie w IV kwartale 2009 r.) |
| • Hotel Angelo, Katowice | (planowane otwarcie pod koniec 2009 r.) |

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- Angelo, Jekaterynburg
- Andel's lub Angelo, Poznań
- Le Palais, Warszawa
- Multidevelopment, Kraków
- Hotel Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra

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 szczególnie w stolicach odpowiednich gruntów i nieruchomości.

Wiedeń, 23 maja 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ **31 MARCA 2008**

- 15 Skonsolidowanych rachunek zysków i strat
- 16 Skonsolidowany bilans
- 18 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 20 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

- 21 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – *niebadany*

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca	
		2008	2007
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		16.851.221	11.884.152
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		1.389.329	2.637.409
		18.240.550	14.521.561
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		12.000.000	7.366.489
Wartość bilansowa oraz spłacone pożyczki i kredyty		(2.781.327)	(5.189.067)
	[05]	9.218.673	2.177.422
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(49.667)	(666.724)
Pozostałe przychody operacyjne		132.765	30.462
		83.098	(636.261)
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(9.273.035)	(6.018.557)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(226.756)	(170.467)
Koszty świadczeń pracowniczych	[08]	(6.302.128)	(4.402.779)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(2.954.120)	(2.164.404)
Pozostałe koszty operacyjne	[09]	(1.897.835)	(1.453.486)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	[06]	2.926.450	–
		(17.727.424)	(14.209.692)
Zysk na działalności operacyjnej		9.814.897	1.853.029
Przychody z działalności finansowej	[10]	734.575	606.059
Koszty działalności finansowej	[10]	(10.213.260)	(3.034.113)
Zysk brutto		336.211	(575.025)
Podatek dochodowy bieżący	[11]	(35.064)	(20.575)
Podatek dochodowy odroczony	[11]	740.867	703.011
Zysk netto okresu		1.042.014	107.411
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		968.331	67.477
- akcjonariuszom mniejszościowym		73.683	39.934
		1.042.014	107.411
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku za rok obrotowy przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,03	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2008

		31.03.2008	na dzień 31.12.2007	31.03.2007
	Nota	niebadany	badany	niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[12]	417.201.858	375.060.075	289.491.711
Nieruchomości inwestycyjne	[13]	17.662.946	17.679.162	17.467.194
Wartość firmy (goodwill)		8.589.030	7.409.809	7.400.765
Zakupione oprogramowanie		234.587	204.778	225.992
Jednostki stowarzyszone		8.391.503	8.229.836	–
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	39.209
Pozostałe aktywa finansowe		48.383.654	39.113.292	26.488.009
Podatek odroczony		3.919.918	4.208.795	3.155.106
		<u>504.383.496</u>	<u>451.905.747</u>	<u>344.267.987</u>
Aktywa obrotowe				
Zapasy		2.316.769	2.200.984	2.729.212
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		29.902.912	14.856.584	13.128.223
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	10.155.000	–
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	338.018	557.436	373.678
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		20.100.533	23.993.377	40.858.222
		<u>52.658.232</u>	<u>51.763.381</u>	<u>57.089.334</u>
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[07]	4.635.761	4.690.604	8.311.906
		<u>57.293.993</u>	<u>56.453.984</u>	<u>65.401.240</u>
SUMA AKTYWÓW		<u>561.677.489</u>	<u>508.359.731</u>	<u>409.669.227</u>

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2008

		31.03.2008	na dzień 31.12.2007	31.03.2007
	Nota	niebadany	badany	niebadany
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		36.000.000	36.000.000	36.000.000
Kapitał zapasowy		55.576.939	55.576.939	54.556.321
Niepodzielony wynik finansowy		80.623.349	79.655.019	51.249.018
Pozostałe kapitały rezerwowe		5.752.975	5.808.226	5.529.262
		177.953.263	177.040.184	147.334.602
<i>Udziały mniejszościowe</i>		5.426.250	267.837	348.834
Kapitał własny ogółem		183.379.513	177.308.021	147.683.436
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[14]	225.456.546	208.623.172	164.781.810
Rezerwy		3.326.466	3.370.029	3.485.792
Pozostałe zobowiązania		786.133	813.691	625.254
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		21.999.324	19.074.381	17.264.569
		251.568.469	231.881.273	186.157.425
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		30.971.838	22.947.844	17.861.008
Kredyty i pożyczki	[14]	90.259.374	70.302.533	49.972.435
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	–	–	765
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		692.249	719.425	169.026
Rezerwy		736.658	1.033.507	1.432.484
		122.660.119	95.003.310	69.435.717
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[07]	4.069.388	4.167.127	6.392.649
		126.729.507	99.170.436	75.828.366
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		561.677.489	508.359.731	409.669.227

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – *niebadany*

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca	
		2008	2007
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		17.538.663	14.789.105
z projektów w zakresie nieruchomości		496.803	1.620.399
z odsetek		332.095	228.918
		<u>18.367.562</u>	<u>16.638.422</u>
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(516.793)	(255.421)
zużycie materiałów i usług		(8.796.576)	(8.236.070)
świadczenia pracownicze		(5.985.017)	(4.527.061)
pozostałe koszty operacyjne		(4.094.122)	(3.151.872)
podatek dochodowy		(226.643)	(78.376)
		<u>(19.619.152)</u>	<u>(16.248.801)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1.251.590)	389.620
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		15.269	2.999
wydatki na nabycie	[12]	(17.840.491)	(9.889.631)
		<u>(17.825.222)</u>	<u>(9.886.632)</u>
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		–	–
wydatki na nabycie		(99.066)	(67.076)
		<u>(99.066)</u>	<u>(67.076)</u>
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży	[10]	4.206.000	535.939
wydatki na nabycie		–	–
		<u>4.206.000</u>	<u>535.939</u>
Wydatki na nabycie oprogramowania		(44.788)	(5.114)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(1.907.837)	(194.824)
pozostałe		5.684	(48.694)
wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		(161.667)	–
		<u>(2.063.819)</u>	<u>(243.518)</u>
		(15.826.895)	(9.666.402)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – *niebadany*

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca 2008	2007
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		–	215.000
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(853.481)	(80.459)
	[05]	(853.481)	134.541
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	[06]	(13.287.902)	–
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		978.965	–
		(12.308.937)	–
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(736.642)	(15.888.989)
		(13.899.060)	(15.754.448)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(29.725.955)	(25.420.850)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału		–	66.000.000
Wydatki na zmiany kapitału		–	(4.335.362)
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		132.803	330
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	31.167.047	6.624.376
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(1.114.310)	(16.987.963)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(3.605.910)	(2.878.991)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		26.579.630	48.422.390
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(4.397.915)	23.391.160
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		412.570	(87.951)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		24.135.200	17.649.563
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		20.149.854	40.952.771
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		20.100.533	40.858.222
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		49.321	94.550
		20.149.854	40.952.772

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finans.	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2008	36.000.000	55.576.939	79.655.018	5.808.226	177.040.183	267.838	177.308.021
Różnice kursowe	–	–	–	92.368	92.368	3.465	95.832
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	(2.338)	(2.338)	–	(2.338)
Zysk/strata hedging	–	–	–	(179.359)	(179.359)	(969)	(180.329)
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	34.078	34.078	184	34.262
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	(55.251)	(55.251)	2.679	(52.572)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	5.082.049	5.082.049
Wynik finansowy okresu	–	–	968.331	–	968.331	73.683	1.042.014
Razem przychody i koszty okresu	–	–	968.331	(55.251)	913.080	5.158.411	6.071.491
Stan na dzień 31 marca 2008	36.000.000	55.576.939	80.623.349	5.752.975	177.953.263	5.426.250	183.379.513
Stan na dzień 1 stycznia 2007	30.000.000	–	51.181.541	5.565.543	86.747.084	280.651	87.027.735
Różnice kursowe	–	–	–	(92.625)	(92.625)	27.757	(64.868)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	1.087	1.087	162	1.249
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	83.571	83.571	–	83.571
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	(28.314)	(28.314)	–	(28.314)
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	(36.281)	(36.281)	27.919	(8.362)
Wynik finansowy okresu	–	–	67.477	–	67.477	39.934	107.411
Razem przychody i koszty okresu	–	–	67.477	(36.281)	31.196	67.853	99.049
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	330	330	–
Podwyższenie kapitału	6.000.000	54.556.321	–	–	60.556.321	–	60.556.321
Stan na dzień 31 marca 2007	36.000.000	54.556.321	51.249.018	5.529.262	147.334.602	348.834	147.683.436

Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

[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 -1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (wcześniej A-1090 Wien, Porzellangasse 4).

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 marca 2008 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 23 maja 2008 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 31 marca 2008 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 2007.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2008 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2008 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2007.

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 w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset-Management		Razem w Euro	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	16.851.221	11.884.152	1.389.329	2.637.409	18.240.550	14.521.561
Wynik segmentu	(318.827)	161.866	10.133.724	1.691.163	9.814.897	1.853.029
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	15.433.157	7.622.971	4.662.128	810.551	20.095.285	8.433.523
• finansowe aktywa trwałe	–	799	2.469.217	402.535	2.469.217	403.334
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(2.728.856)	(2.051.451)	(225.265)	(112.953)	(2.954.120)	(2.164.404)
Cash Flow z działalności operacyjnej	1.902.926	1.552.216	(3.154.516)	(1.162.595)	(1.251.590)	389.621
Aktywa	430.227.320	292.561.675	131.450.169	117.107.552	561.677.489	409.669.227
Zobowiązania brutto	(317.833.780)	(243.908.339)	(60.464.196)	(18.077.452)	(378.297.976)	(261.985.791)
Finansowanie w ramach Grupy	39.524.333	32.482.633	(39.524.333)	(32.482.633)	–	–
Zobowiązania netto	(278.309.447)	(211.425.706)	(99.988.530)	(50.560.085)	(378.297.976)	(261.985.791)
Ø Zatrudnienie	1.318	989	61	51	1.379	1.040

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Przychody ze sprzedaży	4.842.040	3.609.725	10.804.730	7.663.134	1.204.452	611.293
Koszty materiałów	(2.144.647)	(2.071.547)	(5.255.225)	(3.810.589)	(309.202)	(226.961)
Koszty świadczeń pracowników	(1.530.680)	(758.396)	(2.980.568)	(1.255.481)	(288.309)	(167.306)
Gross Operating Profit	1.166.713	779.782	2.568.937	2.597.065	606.941	217.026
<i>Employees Hotel</i>	365	283	806	581	104	85
Dostępne pokoje						
Razem	661	620	2.372	1.708	339	195
Udział Joint Venture	(202)	(295)	(718)	(519)	–	–
Czynnik czasu	–	–	–	–	(102)	–
Pokoje dostępne Grupa	459	325	1.654	1.189	237	195
Pokoje sprzedane	277	187	870	659	145	124
Średnie obłożenie	60%	58%	53%	55%	61%	64%
Managementfee	(241.198)	(131.849)	(518.143)	(453.913)	(60.180)	(31.744)
Property Costs	(128.955)	(115.180)	(329.349)	(145.207)	(34.837)	(84.253)
Net Operating Profit	796.560	532.752	1.721.445	1.997.945	511.923	101.030
Pozostałe after GOP (netto)	(114.749)	(84.589)	(356.926)	(313.861)	(21.298)	(12.354)
Retail	–	384.528	–	(221.450)	22.238	–
Odpisy amortyzacyjne	(962.610)	(748.102)	(1.564.848)	(1.148.772)	(196.780)	(154.577)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(280.799)	(299.939)	(200.329)	535.312	316.084	(65.902)
w tym w						
• Czechy	(304.705)	(418.762)	169.271	753.344	–	–
• Polska	23.906	118.823	(130.348)	17.178	(51.848)	(65.902)
• Francja	–	–	(129.221)	(235.211)	–	–
• Rumunia	–	–	(110.031)	–	–	–
• Inne	–	–	–	–	367.932	–
	(280.799)	(299.939)	(200.329)	535.312	316.084	(65.902)
Suma operating Hotels					(165.044)	169.471
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania				(153.782)	(7.605)	
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					(318.827)	161.866

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“ w porównaniu z rokiem poprzednim

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Wpływy	4.192.601	4.024.813	10.881.566	8.434.159	1.253.523	653.427
Przychody z tytułu odsetek	20.460	14.132	11.210	10.582	–	1.088
Koszty materiałów	(1.389.339)	(1.648.427)	(5.972.639)	(5.575.388)	(474.728)	(330.843)
Świadczenia pracownicze	(1.163.832)	(1.246.635)	(3.078.482)	(2.073.584)	(296.201)	(192.230)
Pozostałe wypływy	(270.802)	(110.995)	(1.422.419)	(203.469)	(50.359)	(66.255)
Podatek dochodowy	–	–	(83.991)	1.183	–	–
	1.389.088	1.032.888	335.244	593.482	432.236	65.187
w tym w						
• Czechy	508.974	431.012	(50.908)	647.887	–	–
• Polska	880.114	601.876	317.475	(11.604)	432.236	65.187
• Francja	–	–	(180.393)	(42.802)	–	–
• Rumunia	–	–	249.071	–	–	–
• Inne	–	–	–	–	–	–
	1.389.088	1.032.888	335.244	593.482	432.236	65.187
Suma operating Hotels					2.156.567	1.691.557
pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(253.641)	(139.341)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					1.902.926	1.552.216

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Przychody ze sprzedaży	744.067	499.430	372.056	1.966.689	273.206	171.290
Zmiana stanu	–	–	(49.667)	(666.724)	–	–
Sprzedaż spółek & rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	12.166.555	2.177.422	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	13.241	117.496	13.845	–	0
Koszty materiałów	(413.802)	(203.486)	(45.595)	(88.586)	(200.854)	(156.674)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(159.913)	(128.302)	–	–
Świadczenia pracownicze	(5.846)	(9.887)	(1.362.085)	(941.524)	(3.443)	–
Odpisy amortyzacyjne	(106.255)	(71.263)	(101.145)	(30.483)	(17.865)	(11.207)
Pozostałe koszty operacyjne	(116.323)	(138.476)	(943.727)	(695.180)	(13.137)	(8.963)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	101.841	89.560	9.993.975	1.607.157	37.908	(5.554)
w tym w						
• Czechy	–	(29.347)	4.093	(24.780)	–	–
• Polska	(143.361)	25.029	(87.412)	(86.740)	37.908	(5.554)
• Niemcy	–	–	(1.110)	3.097	–	–
• Francja	–	–	115.247	(10.834)	–	–
• Austria	–	–	10.126.094	1.377.705	–	–
• Węgry	245.202	93.878	(156.861)	350.560	–	–
• pozostałe	–	–	(6.076)	(1.851)	–	–
	101.841	89.560	9.993.975	1.607.157	37.908	(5.554)

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2008 – niebadane

in EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Wpływy wynajem	776.866	552.867	132.015	905.010	301.583	219.732
Wpływy Development	–	–	496.803	1.620.399	–	–
Przychody z tytułu odsetek	(2.332)	3.056	280.472	197.100	36	47
Wypływy Development	–	(100.894)	(290.063)	(13.330)	(2.028)	–
Koszty materiałów	(731.673)	(286.307)	(548)	(228.088)	(226.450)	(167.017)
Świadczenia pracownicze	(5.889)	(106.606)	(1.424.676)	(908.006)	(3.443)	–
Pozostałe wypływy	(122.275)	(7.984)	(2.176.301)	(2.754.954)	(13.902)	(8.061)
Podatek dochodowy	(10.503)	(1.262)	(132.211)	(78.297)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	(95.806)	52.870	(3.114.508)	(1.260.167)	55.798	44.701
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia	–	–	–	215.000	–	–
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem	(95.806)	52.870	(3.114.508)	(1.045.167)	55.798	44.701
w tym w						
• Czechy	–	264.987	(31.379)	(27.591)	–	–
• Polska	(326.497)	(61.139)	(240.419)	(232.268)	57.825	44.701
• Niemcy	–	–	8.265	5.111	–	–
• Austria	–	–	(2.503.109)	(1.742.562)	–	–
• Francja	–	–	(160.448)	(7.494)	–	–
• Węgry	230.691	(150.978)	(189.750)	766.648	–	–
• pozostałe	–	–	2.333	(22.010)	(2.028)	–
	(95.806)	52.870	(3.114.508)	(1.260.167)	55.798	44.701

[05] Zbycie kolejnych 10% udziałów w spółce „Avielen OAO St. Petersburg“

Na podstawie umowy z dnia 31 marca 2008 dokonano sprzedaży kolejnych 10% udziałów w spółce „Avielen OAO St. Petersburg“ na rzecz wspólninvestora za kwotę 12 mln Euro. Udział będący w posiadaniu Warimpexu zmniejszył się po tej sprzedaży z 60% do 50%, konsolidacja spółki została zmieniona z pełnej na proporcjonalną. Sprzedaż części udziałów wzgl. zmiana z konsolidacji pełnej na proporcjonalną wywarły następujące skutki na okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	EURO
Aktywa w budowie	(10.947.933)
Należności długoterminowe	(35.934)
Fundusze finansowe	(853.481)
	<u>(11.837.349)</u>
Udziały mniejszościowe	85.728
Kredyty i pożyczki obce	82.903
Pożyczki od Warimpexu	8.822.462
Rezerwa na podatek odroczony	16.410
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	48.519
	<u>9.056.022</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(2.781.327)
Uzgodniona cena kupna udziałów	12.000.000
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>9.218.673</u>

Cash Flow

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

Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż udziałów	12.000.000
Wykazane w okresie sprawozdawczym jako pozostałe należności	(12.000.000)
• uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	–
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(853.481)

[06] Businesscombinations IFRS 3

Na podstawie umowy z dnia 10 stycznia 2008 zakupiono kolejne 50% udziałów w spółce „UBX Kraków Sp. z o.o.”, dzięki czemu spółka posiada obecnie 100% w Hotelu Andel's Kraków. Cena nabycia udziałów wyniosła 4,5 mln Euro, spłacono pożyczki od udziałowców w wysokości 4,4 mln Euro. Ponadto w dniu 6 marca 2008 spółka zakupiła 60% udziałów w „Reitano Holdings Limited”, posiadającej 100% udział w istniejącym Hotelu Liner i realizowanym projekcie hotelowym przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu, Rosja. Cena zakupu udziałów wynosi 12.748.000,- USD i jest płatna w kilku transzach. W związku z tym ostateczna cena kupna zmieni się jeszcze do końca roku w zależności od kursu US\$/Euro.

Poza tym w dniu 20 marca 2008 zakupiono kolejne 50% udziałów w spółce „Thermoenergia Sp. z o.o.”, zwiększając udział w tej spółce z 40% do 90%. Konsolidacja została zmieniona z proporcjonalnej na pełną.

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań nabytych spółek przedstawiały się w chwili nabycia następująco:

w EUR	Hotel Andel's Kraków	Hotel Liner Jekaterynburg	Thermoenergia
Rzeczowe aktywa trwałe, oprogramowanie	21.130.167	14.085.087	625.509
Należności długoterminowe	–	615.241	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	172.944	360.453	46.342
Fundusze finansowe	765.764	201.274	11.928
	22.068.875	15.262.055	683.779
Udziały mniejszościowe	–	(5.167.107)	(367)
Kredyty i pożyczki obce	(10.235.834)	–	(307.396)
Pożyczki od Warimpexu	2.216.113	–	(222.687)
Rezerwa na podatek odroczony	(1.836.832)	(2.164.799)	–
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(357.254)	(206.736)	(62.489)
	(10.213.807)	(7.538.642)	(592.940)
Wartość godziwa aktywów netto	11.855.069	7.723.413	90.839
Wartość firmy	–	1.179.221	–
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(2.926.450)	–	–
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	8.928.618	8.902.634	90.839
Niezapłacone zobowiązania z tytułu ceny kupna	–	(4.577.465)	(56.725)
Wydatki w roku obrotowym	8.928.618	4.325.169	34.115

[07] Jednostki zależne sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia

Aktywa i zobowiązania „Palminvest kft” przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:

w EUR	Stan 01.01.2008	±Zmiana 01-03/08	Stan 30.03.2008
Nieruchomości inwestycyjne	4.445.643	31.345	4.476.988
Należności krótkoterminowe	103.138	6.314	109.452
Fundusze finansowe	141.822	(92.501)	49.321
	4.690.604	(54.843)	4.635.761
Kredyty projektowe	3.727.898	(123.644)	3.604.254
Rezerwa na podatek odroczoney	326.303	(1.391)	324.912
Zobowiązania krótkoterminowe	112.926	27.297	140.223
	4.167.127	(97.739)	4.069.388
<i>Aktywa netto grupy do zbycia</i>	523.477	42.896	566.373

[08] Świadczenia pracownicze, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2008 wyniosło 1.379 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.040) osób.

Wzrost zatrudnienia wynika głównie z faktu, że w porównywalnym okresie roku poprzedniego uwzględniono Hotel Intercont Warszawa tylko w 33,33% (w bieżącym okresie 50%), a hotele Angelo Airporthotel Bukareszt, Holiday Inn Paris i Andel's Kraków nie były jeszcze otwarte wzgl. nie włączono ich jeszcze do Grupy w ramach konsolidacji.

Zwiększenie kosztów świadczeń pracowniczych o 43% z 4.402.779,- Euro w I kwartale roku poprzedniego do 6.302.128,- Euro w okresie sprawozdawczym z jednej strony jest skutkiem większej liczby pracowników, a z drugiej zmiany kursu walut, szczególnie korony czeskiej.

[09] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2008	2007
Koszty Pre-Opening	(30.000)	–
Koszty doradztwa prawnego	(453.811)	(466.409)
Koszty administracyjne	(507.650)	(391.899)
Reklama	(171.025)	(25.866)
Podatek naliczony nieodliczalny	(144.990)	(75.561)
Property Costs	(533.572)	(284.882)
Pozostałe	(56.787)	(208.870)
	(1.897.835)	(1.453.486)

[10] Przychody i koszty z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2008	2007
Przychody finansowe		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	282.937	228.918
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	401.128	207.710
Pochodne instrumenty finansowe	50.509	169.431
	<u>734.575</u>	<u>606.059</u>
Koszty finansowe		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(3.437.556)	(2.711.357)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(169.022)	(196.085)
	<u>(3.606.578)</u>	<u>(2.907.442)</u>
Pochodne instrumenty finansowe	(97.430)	19.414
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(513.578)	–
Koszt pozyskania kapitału	(46.674)	(34.517)
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	(5.949.000)	(111.568)
	<u>(10.213.260)</u>	<u>(3.034.113)</u>

W związku z dokonaną w roku poprzednim inwestycją w papiery wartościowe w spready kredytowe – Indexbooster w okresie sprawozdawczym powiększyły się spready kredytowe, tworząc potencjalne zagrożenie dla wartości pozycji.

Spółka zdecydowała się na sprzedaż pozycji, w celu uniknięcia dalszych strat. W dniu 18 lutego 2008 dopisano część odsetek za 63 dni w wysokości 158.182,50 Euro; przychód z transakcji wyniósł 4.206.000,- Euro, strata zrealizowana w pierwszym kwartale 2008 wyniosła 5.790.817,- Euro.

Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów projektowych i innych pożyczek wzrosły w okresie sprawozdawczym w porównaniu z rokiem poprzednim analogicznie do otwartych pozycji obligo.

[11] Podatek dochodowy

Przejsie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za I kwartał 2008 w wysokości 25 % (2006: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2008	2007
Wynik brutto	336.211	(575.025)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(84.053)	143.756
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(370.475)	(17.884)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	2.838.392	510.605
± różnice stałe	37.535	(209.968)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(2.663.354)	(28.537)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	197.984	247.551
± efekt ujemnych wartości firmy	731.613	–
± efekt różnic kursowych	18.161	36.911
	<u>705.803</u>	<u>682.436</u>

[12] Rzeczowe aktywa trwałe

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

	na dzień	
	31.03.2008	31.03.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	375.060.075	288.327.053
Zmiany konsolidacyjne	24.885.414	(5.078.943)
Nakłady inwestycyjne	19.947.929	8.354.069
Odpisy amortyzacyjne	(2.807.991)	(2.056.242)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	116.431	(54.226)
Wartość netto na dzień 31 marca	417.201.858	289.491.711
<i>Odsetki w ramach finansowania budowy zawarte w nakładach inwestycyjnych</i>	<i>(171.777)</i>	<i>(9.136)</i>

Cash flows:

Zwiększenia dotyczą przede wszystkim następujących projektów:

	31.03.2008	31.03.2007
Postęp projektu „Airportcity St. Petersburg“	(3.248.810)	(2.078.927)
Rozbudowa „Angelo Airport Bukareszt“	(1.253.815)	–
Rozbudowa „Hotel Chopin“	(573.117)	–
Nabycie sąsiedniej działki „Parkur Tower“	(422.072)	–
Postęp w budowie „Hotel Andel's Berlin“	(4.975.114)	–
Postęp w budowie „Hotel Angelo Plzen“	(769.599)	(46.669)
Postęp w budowie „Hotel Andel's Łódź“	(3.214.873)	–
Postęp w budowie „Hotel Angelo Monachium“	(1.548.117)	–
Ukończenie „Biurowiec UBX 2 – Praga“ (sprzedany 30 marca 2007)	–	(1.995.133)
Ukończenie „Andel's Kraków“	–	(4.103.595)
	(16.005.517)	(8.224.324)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(1.834.974)	(1.665.307)
	(17.840.491)	(9.889.631)

[13] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty i budynki. W bilansie ujmowane są według zamortyzowanych kosztów nabycia z odliczeniem planowych liniowych oraz nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych.

	na dzień	
	31.03.2008	31.03.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	17.679.162	25.338.478
Zmiana pozycji wg IFRS 5	–	(7.859.724)
Nakłady inwestycyjne	102.567	74.339
Odpisy amortyzacyjne	(120.090)	(84.656)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.307	(1.243)
Wartość netto na dzień 31 marca	17.662.946	17.467.194
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	433.621	499.430
Koszty eksploatacyjne	(259.627)	(203.486)
	173.994	295.944

[14] Zmiany w zobowiązaniach finansowych

	krótkoterm.	długoterm.	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2008	70.302.533	208.623.172	278.925.706
Zmiany konsolidacyjne	472.410	5.559.299	6.031.709
Nowe zobowiązania	20.230.459	10.936.588	31.167.047
Splata rat	(753.061)	(247.144)	(1.000.205)
Różnice kursowe	7.033	584.631	591.664
Stan na dzień 31 marca 2008	90.259.374	225.456.546	315.715.920
<i>Por. stan na dzień 31 marca 2007</i>	<i>49.972.435</i>	<i>164.781.810</i>	<i>214.754.245</i>
Kredyty grup do zbycia, dostępne do zbycia:			
Stan na dzień 1 stycznia 2008	3.718.359	–	3.718.359
Splata rat	(114.105)	–	(114.105)
Stan na dzień 31 marca 2008	3.604.254	–	3.604.254
<i>Por. stan na dzień 31 marca 2007</i>	<i>6.280.784</i>	<i>–</i>	<i>6.280.784</i>

Nowe zobowiązania krótkoterminowe dotyczą w większości śródkresowego finansowania w Holding Wien. Nowe zobowiązania z tytułu długoterminowych kredytów projektowych dotyczą planowych doliczeń kredytowych dla projektów „Andel's Łódź”, Andel's Berlin“ oraz przebudowy „Angelo Airport Bukareszt”, jak również zmian w finansowaniu „Hotelu Sobieski” w ramach udziałów Grupy.

Splata rat obejmuje planowe kwartalne spłaty kredytów projektowych.

[15] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	31.03.2008	na dzień 31.12.2007	31.03.2007
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	8.316.284	7.221.902	3.317.661
Należności wobec organów skarbowych	6.815.513	4.649.558	4.386.736
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	12.000.000	–	2.843.226
Zapłacone zaliczki	531.492	372.838	805.906
Pozostałe należności i aktywa	636.554	977.754	498.659
Należności wobec joint ventures	562.394	636.291	216.578
Należności wobec innych osób powiązanych	19.534	22.187	12.473
Rozliczenia międzyokresowe	1.021.142	976.056	1.046.983
	29.902.912	14.856.584	13.128.223
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9.071.971	7.910.444	6.728.400
Zobowiązania wobec joint ventures	758.258	758.150	756.599
Zobowiązania dot. ceny kupna z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	736.642	–
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.403.349	2.649.715	2.251.757
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	13.904.934	6.670.445	3.257.488
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.777.720	3.342.782	3.904.372
Otrzymane zaliczki	1.055.606	879.667	962.391
	30.971.838	22.947.844	17.861.008

[16] Pochodne instrumenty finansowe

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31 marca 2008 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	31.03.2008	31.03.2007
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	7.173.885	7.597.819
Wartość godziwa na 31 marca	–	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	12.187.624	12.830.678
Wartość godziwa na 31 marca	131.926	69.459
<i>Kredyt Hotel Intercontinental Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	ausgelaufen	20.071.989
Wartość godziwa na 31 marca	ausgelaufen	66.323
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	8.483.944	7.124.559
Wartość godziwa na 31 marca	69.396	26.572

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Na koniec okresu sprawozdawczego spółka posiada przedstawione poniżej otwarte transakcje pochodne. 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 31.03.2008	31.03.2007
Knock-out cap	Maturity date		
	30.06.2009 buy cap	15.000.000 3-M EURIBOR 4 %	104.002
	14.04.2008 buy cap	5.000.000 3-M EURIBOR 2 %	32.694
			141.311
			70.013

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 31.03.2008	31.03.2007
FX options	Maturity date		
	10.04.2008 >=1,45	EUR/CHF 5mln./Strike 1,525	–
			(765)

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 %. Opcja wygasa 14.04.2008

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

[17] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,23 mln Euro (w roku poprzednim 0,22 mln Euro). Managementfee rozliczana przez Vienna International AG wyniosła 0,67 mln Euro (w roku poprzednim 0,57 mln Euro).

[18] Zdarzenia po dniu bilansowym

Na początku kwietnia sprzedano nieruchomość gruntową w Czechach. Przychód przedsiębiorstwa wynosi 4 mln Euro.

[19] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w zakresie innych zobowiązań, spraw sądowych i zobowiązań warunkowych, opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2007.

Wiedeń, 23 maja 2008



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 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)

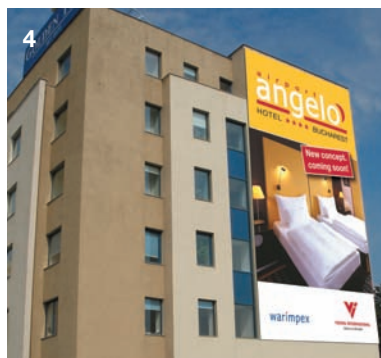


4) Angelo Airporthotel**, Bukareszt**

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 I kwartał 2009)



6) Andel's Hotel**, Łódź**

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi
(planowane otwarcie I kwartał 2009)



7) Angelo Airporthotel**,**

Jekaterynburg-Kolcowo

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
210 pokoi
(planowane otwarcie IV kwartał 2009)



8) Hotel Palace**, Praga**

CZ-111 21 Prag 1
124 pokoje (otwarcie 1989)

8



Kalendarium

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

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń, www.warimpex.com

Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie na j. polski: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, www.frilanser.pl