



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	I półrocze 2008	Zmiana	I półrocze 2007
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	41.587	33 %	31.193
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management “	2.738	-35 %	4.243
Przychody ze sprzedaży razem	44.325	25 %	35.436
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	9.585	312 %	2.329
EBITDA	21.961	63 %	13.452
EBIT	15.773	76 %	8.939
Wynik okresu netto	3.063	-45 %	5.520
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2.724	-68 %	8.428
Suma bilansowa	583.400	38 %	423.249
Kapitał własny	177.088	19 %	149.320
Ø Akcje w okresie w szt.	36.000.000	3 %	35.000.000
Zysk na jedną akcję w EUR	0,09	-44 %	0,16
Ilość hoteli	17	4	13
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.562	553	2.009
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	–	7
Liczba projektów rozwojowych	14	5	9
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.390	29 %	1.078
	30.06.2008	Zmiana	31.12.2007
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	636,4	4 %	614,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	341,4	-12 %	387,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	9,5	-12 %	10,8

Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 10,91 PLN 40,89
Najniższy kurs*	EUR 5,70 PLN 19,85
Kurs na 30.06.2008	EUR 5,70 PLN 19,85
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Market Main 250, Real estate developers
Research Reports:	
UniCredit CA-IB, 08.07.2008	Buy, cel kursowy EUR 8,00
Sal Oppenheim, 16.06.2008	Strong buy, cel kursowy EUR 9,60
RCB, 26.05.2008	Hold, cel kursowy EUR 7,60

100-dniowy ø handel	w Wiedniu ok. 15.400 akcji w Warszawie ok. 2.800 akcji
---------------------	---

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Niemal na całym świecie od ubiegłego roku załamały się kursy akcji spółek nieruchomościowych. Po gwałtownych spadkach w połowie stycznia austriackie walory nieruchomościowe w I kwartale znowu zaczęły iść nieco w górę. Od tej pory kursy były mniej lub bardziej stabilne aż do czerwca, kiedy ponownie osiągnęły najniższe wartości. Obecnie większość spółek nieruchomościowych notowana jest znacznie poniżej wartości ich aktywów netto („Net Asset Value” (NAV), opisująca wartość netto nieruchomości). Oznacza to, że inwestorzy liczą na spadek wartości nieruchomości.

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE) i kalkulowane na podstawie Gross Asset Values (= wartość godziwa majątku nieruchomościowego) wartości NAV.

W porównaniu z 31 grudnia 2007 szacunkowe wartości nieruchomości zmniejszyły się, co wynika głównie z poczucia dużego zagrożenia panującego na rynku. W związku z tym w pierwszym półroczu dokonano nielicznych transakcji nieruchomościowych i prawie żadnych transakcji hotelowych na obszarze CEE.

Na dzień 30 czerwca 2008 wartość NNNAV na jedną akcję wynosiła 9,5 EUR i była o 12 % niższa niż na koniec roku, ale mimo to dużo wyższa od obecnego kursu giełdowego.

Nasza działalność koncentruje się na rozwoju i prowadzeniu hoteli. Oznacza to, że z działalności naszych hoteli uzyskujemy stałe stabilne przepływy pieniężne. Ponadto dzięki sprzedaży zrealizowanych przez nas nieruchomości możemy osiągać zyski, zwiększając w ten sposób przepływy pieniężne i umacniając organiczny wzrost firmy. Nasza dotychczasowa strategia opierała się na zasadzie „sell one, develop three”. W ten sposób wskutek sprzedaży generowane są zyski, które z kolei są inwestowane w nowe projekty rozwojowe, co powoduje stałe poszerzanie naszego portfela. Ta aktywna działalność w zakresie zarządzania aktywami pozwala nam na coroczne wypłaty dywidendy.

Warimpex jest właścicielem i spółką eksploatującą hotele, ich zarządzaniem zajmują się jednak spółki wyspecjalizowane. Zasadniczo istnieją dwie możliwości gospodarowania nieruchomościami hotelarskimi: umowy dzierżawy i umowy usług zarządczych.

- W przypadku umów dzierżawy korzystne dla właściciela są stałe stopy zwrotu w długoterminowej perspektywie. Z reguły umowy te są zawierane na 20 do 30 lat. Najemca ponosi z kolei ryzyko, że również w przypadku zmiennych warunków na rynku musi zarobić na dzierżawę.
- W przypadku umowy usług zarządczych hotel jest prowadzony w imieniu i na zlecenie właściciela przez wyspecjalizowaną spółkę, np. międzynarodową sieć hotelową, na rachunek właściciela. Spółka zarządzająca otrzymuje wynagrodzenie za tę usługę. Wygenerowane dochody otrzymuje w całości właściciel. On jednak ponosi także całkowite ryzyko związane z własnością i eksploatacją hotelu. Umowy tego typu sprawdzają się więc w przypadku inwestorów doskonale zorientowanych w branży hotelarskiej. Inwestor nie może, tak jak w przypadku umów najmu czy dzierżawy, odnosić się w zakresie lokalizacji do decyzji spółki hotelarskiej. Sam musi być w stanie dokonać kompleksowej oceny rynku hotelarskiego. Jeśli inwestuje we właściwe rynki i koncepcje hoteli, jego gotowość do podejmowania ryzyka będzie też wyżej wynagradzana. Uzyskuje on wyniki z prowadzenia hoteli, pomniejszone jedynie o opłaty za zarządzanie (Managementfees) i partycypuje w dużo większym stopniu w sukcesach ekonomicznych hoteli.

Klasyczne stałe umowy dzierżawy zapewniają co prawda procenty od inwestycji, ale nadwyżki potencjału pozostają w kieszeni firmy zarządzającej hotelem. W przypadku umowy usług zarządczych stopy zwrotu właściciela są z kolei silnie uzależnione od cykli koniunkturalnych i rynku.

Byliśmy jedną z pierwszych firm, która na początku lat osiemdziesiątych rozpoczęła realizację hoteli w Europie Wschodniej. Znamy więc dobrze te rynki i jesteśmy przekonani, że rozwijane przez nas marki angelo, andel's i Le Palais to innowacyjne koncepcje hoteli.

Hotel angelo w Pradze, pierwszy obiekt pod tą nazwą, bardzo szybko zaczął przyciągać miłośników designu i nowoczesnej architektury. Hotele angelo posiadają restaurację i awangardowy bar, w którym duże czarno-białe fotografie, przyjemne stonowane oświetlenie i przytulne stoliki z siedzeniami przypominają Jazz Club z lat siedemdziesiątych.

W marcu 2008 roku został otwarty kolejny Hotel angelo w Monachium, posiadający 146 pokoi. Kolejne hotele tej marki zostaną otwarte w październiku w miejscowości Plzeň, w maju 2009 w Jekaterynburgu i pod koniec 2009 roku w Katowicach. Nie licząc tych trzech hoteli angelo, znajdujących się w tej chwili w fazie budowy, pracujemy obecnie nad licznymi innymi projektami rozwojowymi.

Tak więc już w pierwszych sześciu miesiącach 2008 roku stworzyliśmy dobre podstawy dla całego roku 2008 i z optymizmem patrzymy na zmieniające się warunki rynkowe.



Franz Jurkowsch

Investor Relations

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

Od połowy roku 2007 akcje Warimpexu, podobnie jak akcje wszystkich spółek nieruchomościowych i austriacki indeks Benchmark IATX, podzieliły spadkowy los wskutek turbulencji na rynkach finansowych, wywołanych kryzysem na amerykańskim rynku hipotecznym. Po gwałtownych spadkach w połowie stycznia austriackie walory nieruchomościowe w I kwartale znowu zaczęły iść nieco w górę. Od tej pory kursy były mniej lub bardziej stabilne aż do końca czerwca, kiedy ponownie osiągnęły najniższe wartości. Po 6,64 EUR na koniec roku na dzień 30 czerwca 2008 kurs wynosił 5,70 EUR.

Naszym zdaniem rosnąca inflacja oraz wzrastająca świadomość inflacyjna inwestorów są szansą na inwestycje w nieruchomości.

Program nabywania akcji własnych

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego.

Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008. Widelki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 8 sierpnia 2008 skupiono w sumie 29.000 akcji po średnim kursie 5,10 EUR, co stanowi 0,08 % kapitału akcyjnego.

Zarząd podjął takie działania z uwagi na fakt, że aktualny kurs giełdowy wynosi 50 % poniżej NNNAV na dzień 30 czerwca 2008 i naszym zdaniem pojawia się tym samym doskonała możliwość nabycia akcji własnych m.in. jako środka płatniczego przy połączeniach jednostek gospodarczych lub jako bonusu dla pracowników.

Publikacja zmian (§ 6 Rozporządzenia o publikacjach 2002) oraz dokonanych transakcji (§ 7 Rozporządzenia o publikacjach 2002) odbywa się wyłącznie poprzez stronę internetową spółki Warimpex Finanz- und Aktiengesellschaft: www.warimpex.com

Zmiany kursu



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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) zakładał w kwietniu 2008 wzrost gospodarczy w strefie Euro w wysokości 1,4% w 2008 r., 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. Nawet jeśli wskutek kryzysu na rynku finansowym i hipotecznym poczynając od Stanów Zjednoczonych wzrost gospodarczy spadnie, naszym zdaniem kraje Europy Środkowo-Wschodniej, a szczególnie Rosja, będą w dalszym ciągu rosły znacznie szybciej niż strefa Euro.

Warimpex dostrzega w Europie Wschodniej także w mniejszych aglomeracjach, poza stolicami, 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 Hotel andel's oraz trzygwiazdkowy Hotel Chopin. 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 wyniosło w I półroczu 2008 roku 79% (w roku poprzednim: 81 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 EUR. W Hotelu Sobieski obłożenie było nieco mniejsze (Q2 2008: 68 %, Q2 2007: 71 %), jednak również w tym przypadku wzrosła średnia cena pokoju. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 71% do 73% przy również w tym przypadku wyższej średniej cenie pokoju. 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 bardzo dobre obłożenie w wysokości 63%.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło nieznacznie do 39% (2007: 42%), jednak także w tym hotelu średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10%. 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. W II kwartale zakupiono sąsiadującą działkę, na której w drugiej fazie powstaną kolejne dwa biurowce z powierzchnią do wynajęcia 30.000 m².

Realizacje: 3 hotele, 1 hotel 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 I kwartał 2010.

W kolejnych dwóch latach w ramach przedsięwzięcia joint venture z Louvre Hotels biurowiec położony w Krakowie zostanie przebudowany na hotel ekonomiczny Campanile. Obiekt ten zostanie włączony do wspólnego przedsięwzięcia joint venture prawdopodobnie w drugiej połowie roku.

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

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu, którą Warimpex nabył przed około rokiem, została w okresie sprawozdawczym sprzedana z niewielkim zyskiem.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m² powierzchni handlowej i 11.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Pozwolenie na budowę ma zostać udzielone w III kwartale 2008.

Wskaźniki dotyczące obłożenia hoteli i przychodów w Polsce wykazują w dalszym ciągu wzrosty. Powodem tego jest turystyka krajowa, która zgodnie z tradycją stanowi większą część niż turystyka zagraniczna.

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.

Zarówno w mniejszym sektorze pięciogwiazdkowym jak również w praskich hotelach czterogwiazdkowych zanotowano spadek wskaźników dot. obłożenia i przychodów. Przyczyna spadku obłożenia, który dotyczy całego rynku praskiego, upatrywana jest głównie w silnej Koronie czeskiej, która sprawia, że podróże do Czech są droższe oraz w nadmiernej ofercie hoteli. Wzrost wartości Korony umacnia słaby Dolar i związana z nim mniejsza liczba turystów amerykańskich.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło ok. 60 % (w roku poprzednim: 63 % i 67 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 44 % do 61 % (w roku poprzednim: od 48 % do 64 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli pozostała stabilna.

W Hotelu Dvořák w Karlovych Varach obłożenie w I półroczu wynosiło 84 % (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 144 pokojami planowane jest na październik 2008.

Węgry**Zasób: 5 nieruchomości biurowych**

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Pauler, Csalogany, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m². W okresie sprawozdawczym biurowiec Paulaner z powierzchnią do wynajęcia 3.000 m² został po generalnym remoncie całkowicie wynajęty.

W biurowcu Csalogany najemca wypowiedział umowę najmu. Budynek z powierzchnią do wynajęcia 2.500 m² zostanie do grudnia poddany remontowi, powstanie 10 nowych miejsc parkingowych.

Realizacje: 1 hotel budget, 1 nieruchomość biurowa

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

Rumunia**Zasób/realizacja: 1 hotel**

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w ubiegłym roku, przystosowano już lobby i sale konferencyjne do designu angelo, a fasada została całkowicie ocieplona. Przebudowa na I i II piętrze jest na ukończeniu. Znajdujące się tam pomieszczenia biurowe zostaną przekształcone w kolejne pokoje, dzięki czemu powstanie 69 dodatkowych pokoi. Pojemność hotelu zwiększy się dzięki temu do 177 pokoi. Wszystkie prace związane z przebudową i adaptacją mają się zgodnie z planem zakończyć we wrześniu.

Obłożenie pokoi w I półroczu 2008 w wysokości 54 % było mimo przebudowy bardzo obiecujące.

Niemcy**Realizacje: 2 hotele**

Pod koniec maja 2008 został otwarty pierwszy hotel Grupy Warimpex w Niemczech – Hotel angelo w Monachium ze 146 pokojami, będący efektem inwestycji typu redevelopment z biurowca w ramach projektu joint venture wspólnie z UBM, trwającej 12 miesięcy.

W drugiej fazie tego projektu planowana jest realizacja archiwum miejskiego i kolejnego hotelu na tym terenie.

Hotel angelo w Monachium osiągnął już w pierwszym miesiącu po otwarciu obłożenie w wysokości 50 %.

W Berlinie powstaje największy jak dotychczas Hotel andel's z ponad 550 pokojami i suitami. Zakończenie prac budowlanych w stanie surowym przy Landsberger Allee nastąpi pod koniec czerwca. Otwarcie hotelu przewidziano na początek przyszłego roku.

Francja**Zasób: 2 hotele**

W Paryżu Warimpex wspólnie z wieloletnim partnerem UBM dzierżawi czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Holiday Inn at Disneyland® Resort Paris, każdy z 400 pokojami. Obłożenie hoteli w okresie sprawozdawczym osiągnęło bardzo dobre 79 % wzgl. 66 % (w roku poprzednim: 70 % i 68 %), średnia cena pokoju także znacznie wzrosła.

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.

W okresie sprawozdawczym opracowano wspólnie z architektem koncepcję rozwoju nieruchomości oraz zlecono rozpięcie konkursu na odpowiedniego zarządcę hotelu

Rosja

Zasób: 1 hotel

W okresie sprawozdawczym zakupiono 60% udziałów w istniejącym hotelu na terenie lotniska Kolcowo, spełniając warunek realizacji dodatkowego hotelu lotniskowego. Hotel Liner, funkcjonujący od ponad 20 lat, zostanie odremontowany i powstanie w nim trzygwiazdkowy hotel międzynarodowy.

Na początku sierpnia Vienna International przejęła zarządzanie Hotelem Liner.

Realizacje: 2 hotele, 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 w tym projekcie, pozostałe 15% posiada port lotniczy St. Petersburg, 25 % CA Immo New Europe Fonds, a od marca 10% UBM. Prace budowlane postępują zgodnie z planem, ukończono już płytę fundamentową. Otwarcie Airportcity St. Petersburg planowane jest na koniec 2009 roku.

W Jekaterynburgu Warimpex realizuje kolejny projekt lotniskowy. W związku z rozbudową portu lotniczego planowany jest Hotel angelo, który zostanie przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w II kwartale 2008. Prace budowlane przebiegają zgodnie z planem, otwarcie może więc się odbyć w II kwartale 2009, jak zaplanowano.

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 Zielonej Górze w Polsce pod koniec 2009 roku. W okresie sprawozdawczym zakupiono odpowiednią działkę w centralnym położeniu, podobnie jak i w Budapeszcie, Pécs i Wrocławiu.

Warimpex i Louvre prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Győr 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 półroczu 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 w międzynarodowy hotel trzygwiazdkowy. W ramach rozbudowy lotniska powstanie ponadto nowy Hotel angelo na 210 pokoi, który zostanie połączony bezpośrednio z nowym terminalem. Budowa rozpoczęła się w II kwartale 2008 r., a otwarcie przewidziano 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 203 pokoje planowane jest na I kwartał 2010 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 półroczu 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. Jego otwarcie planowane jest na 2010 r.

Również w Zielonej Górze planowany jest Hotel Campanile z ok. 80 pokojami, który ma zostać otwarty pod koniec 2009 r. jako pierwszy wspólny hotel. Ponadto po dniu bilansowym zakupiono działki we Wrocławiu i Pécs pod dwa kolejne Hotele Campanile.

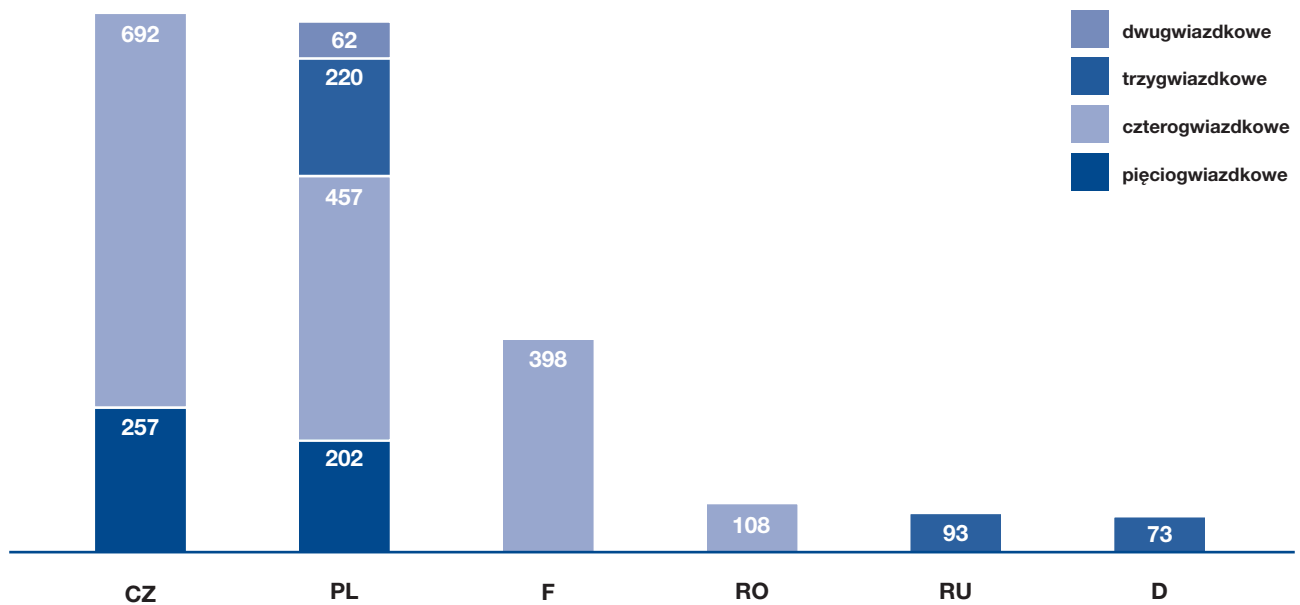
• Sprzedaż Willi Margareta w Karlovych Varach

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 ponad dwukrotnie wartość godziwą obiektu, obliczoną na dzień 31 grudnia 2007 przez CBRE.

• Otwarcie Hotelu angelo w Monachium

Pod koniec maja otwarto w Monachium kolejny Hotel angelo. Ten zaprojektowany i zrealizowany wspólnie przez Warimpex i UBM hotel designerski jest obok Hoteli angelo w Pradze i Bukareszcie trzecim obiektem tego rodzaju. Kolejne trzy Hotele angelo (angelo Katowice, angelo Piłzeń i angelo Jekaterynburg) znajdują się obecnie w fazie budowy.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2008



W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2008 r. ilość pokoi zwiększyła się z 2.317 o 245 do 2.562 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30 czerwca 2008 r. Wzrost ten wynika z nabycia udziałów Hotelu andel's w Krakowie, Hotelu Liner w Jekaterynburgu oraz otwarcia Hotelu angelo w Monachium.

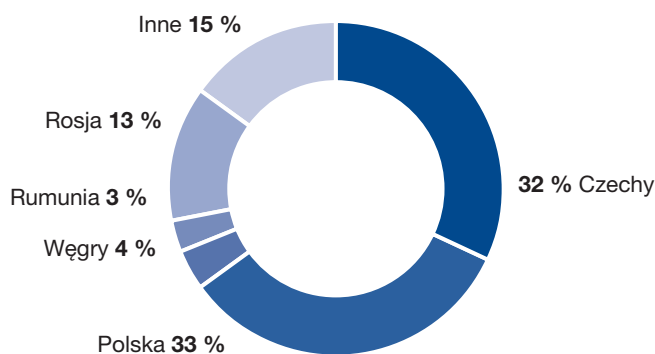
W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 14 projektów rozwojowych. Siedem obiektów znajduje się w budowie, z czego cztery hotele z ok. 1.200 pokojami (po korekcie o udziały częściowe ok. 750 pokoi) zostanie otwartych do połowy 2009 roku.

Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec czerwca 2008 r. łącznie 24 nieruchomości, w tym 17 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 30.06.2008

Większość (33%) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Polsce, po której drugie miejsce zajmują Czechy (32%). Wskutek postępów w realizacji projektu Airportcity udział Rosji w majątku nieruchomościowym wzrósł do 13%.

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

W okresie sprawozdawczym Warimpex zanotował znaczny wzrost przychodów ze sprzedaży. Triple Net Asset Value (NNNAV) zmniejszyła się jednak o ok. 12 %.

Przychody ze sprzedaży

W ciągu pierwszego półrocza 2008 Warimpex zanotował wzrost obrotów grupy o 25 % z 35,4 mln EUR do 44,3 mln EUR. Przychody ze sprzedaży wynikające z eksploatacji hoteli zwiększyły się w porównaniu z pierwszym półroczem 2007 z 31,2 mln EUR do 41,6 mln EUR, co stanowi wzrost o 33 %. W wyniku zdarzeń nadzwyczajnych przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej oraz świadczenia usług deweloperskich spadły w porównywalnym okresie roku 2007 o 35% do 2,7 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.

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.

W porównywalnym okresie 2007 roku 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.

Pod koniec kwietnia 2008 sprzedano willę w czeskich Karlovych Varach, służącą jako pomieszczenia szkoleniowe Hotelu Dvovrak. Przychód ze sprzedaży był znacznie wyższy od wartości godziwej określonej przez CBRE oraz od wartości bilansowej. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 4,3 mln Euro.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zwiększył się z 13,5 mln EUR o 63 % do 22,0 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł w porównaniu z okresem sprawozdawczym w roku ubiegłym z 8,9 mln EUR do 15,8 mln EUR. Taki wzrost o 6,9 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 -3,6 mln EUR do -13,2 mln EUR. Ta zmiana o 9,6 mln EUR wynika przede wszystkim z dokonanego w pierwszym kwartale 2008 r. odpisu aktualizującego wartość krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 5,9 mln EUR oraz z wyższych kosztów z tytułu odsetek.

Wynik okresu

Wynik okres zmniejszył się wskutek gorszego wyniku z działalności finansowej z 5,5 mln EUR do 3,1 mln EUR.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zmniejszyły się z 8,4 mln EUR w porównywalnym okresie 2007 do 2,7 mln EUR, co wynikało przede wszystkim z mniejszych wpływów z działalności operacyjnej i wyższych wydatków na działalność operacyjną w segmencie Development.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień 30 czerwca 2008 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 17 hoteli z 3.617 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.562 pokoje) oraz siedem nieruchomości biurowych z ok. 36.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 27.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

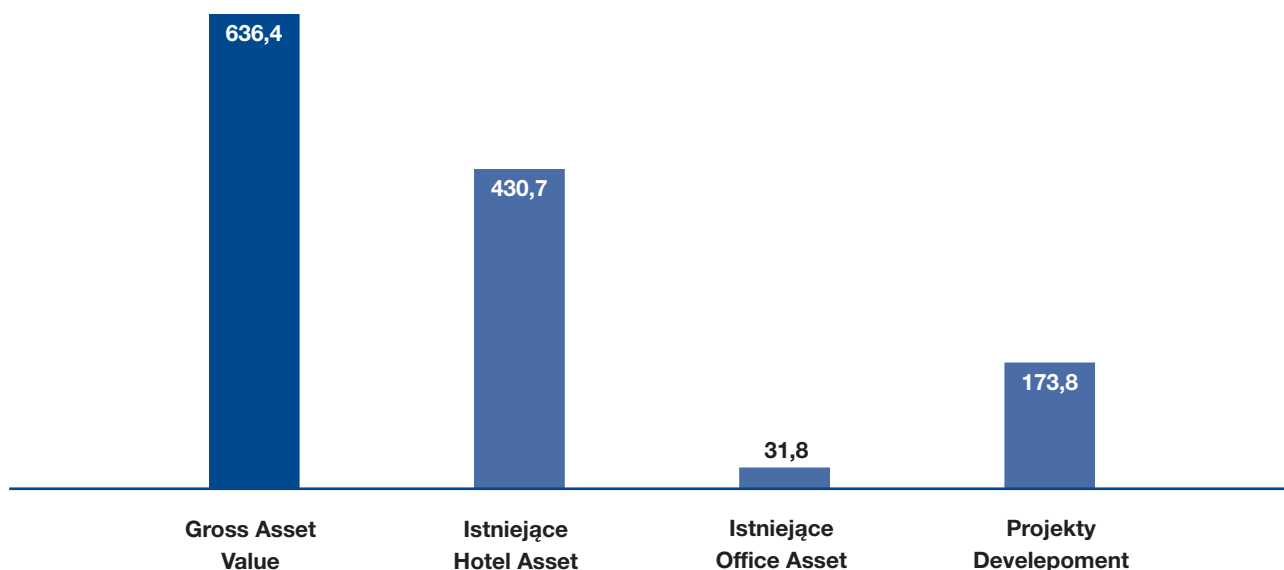
14 projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych.

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 przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE). Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value

Gross Asset Value (w mln Euro)



Wartość godziwa majątku nieruchomościowego Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2008 636,4 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2007: 614,8 mln EUR). Podczas gdy głównie istniejące hotele w Pradze zostały wskutek niższych przychodów i znacznie wyższej stopy dochodu (yield) wycenione na dzień bilansowy o 13 % poniżej wartości na koniec roku, to wzrost Gross Asset Value wynika przede wszystkim z postępów w realizacji projektów rozwojowych i zakupu nowych nieruchomości. Również w przypadku polskich nieruchomości i projektów rozwojowych należało podnieść stopy dochodu yield, co doprowadziło do zmniejszenia wartości nieruchomości.

Wzrost yield w krajach Europy Środkowej i Wschodniej wynika z wyższych odsetek, marż i składek z tytułu ryzyka. Na rynku panuje duża niepewność i w związku z tym w pierwszym półroczu dokonano nielicznych transakcji nieruchomościowych i prawie żadnych transakcji hotelowych, które mogłyby posłużyć jako benchmark.

W Rosji stopy dochodu yield, a więc także wartości nieruchomości pozostały niezmienione.

Stopa dochodu (yield) dla celów kalkulacji dochodu mieściła się w przypadku nieruchomości hotelowych położonych w Polsce w zakresie od 6,0 do 8,0 %, (na dzień 31.12.2007: 6,0 do 7,75 %), natomiast w przypadku nieruchomości położonych w Czechach w zakresie od 6,75 do 7,50 % (na dzień 31.12.2007: 6,5 bis 7,50 %).

Triple Net Asset Value (NNNAV) grupy Warimpex zmniejszyła się w porównaniu z 31 grudnia 2007 z 387,4 mln EUR o 46 mln EUR lub 12 % do 341,4 mln EUR na dzień 30 czerwca 2008. NNNAV na jedną akcję zmniejszył się odpowiednio z 10,8 EUR do 9,5 EUR.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) zgodnie z Best Practice Policy Recommendations, opublikowanymi przez European Public Real Estate Association (EPRA) w maju 2008 roku, bez uwzględniania odroczonego podatku, przedstawia się następująco:

w mln EUR	30.06.2008	31.12.2007
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	171,8	177,0
Wartość firmy	-8,6	-7,4
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-4,0	-4,2
Rezerwa na podatek odroczonego	22,0	19,1
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	342,1	287,9
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	430,7	422,0
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	22,8	22,4
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	31,8	37,7
Wartość bilansowa projektów Development	96,9	87,2
Wartość godziwa projektów Development	159,5	140,7
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	8,9	8,2
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	18,9	8,2
Triple Net Asset Value/EPRA	341,4	387,4
Ilość akcji	36.000.000	36.000.000
NNNAV na jedną akcję w EUR	9,5	10,8

Istotne ryzyka i inne informacje

W segmencie „Hotels & Resorts” Grupa jest narażona na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższyć to ilość dostępnych łóżek. Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

W segmencie „Asset Management & Development” istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Zagrożenia te mogą wzrastać wskutek zmian na rynkach finansowych, na które spółka nie ma wpływu, wywierając ewentualnie wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży projektów. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Informacje dotyczące znaczących transakcji z jednostkami stowarzyszonymi znajdują się w notach do sprawozdania.

Perspektywy

Obecnie Warimpex prowadzi łącznie 14 projektów rozwojowych (nie uwzględniając planowanych hoteli ekonomicznych), stanowiących podstawy dla strategii rozwoju grupy Warimpex w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. W fazie budowy znajdują się następujące projekty hotelowe:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • angelo, Plzeň, 144 pokoje | (planowane otwarcie w październiku 2008) |
| • andel's, Łódź, 278 pokoi | (planowane otwarcie w I kwartale 2009) |
| • andel's, Berlin, 557 pokoi | (planowane otwarcie w I kwartale 2009) |
| • angelo, Jekaterynburg, 210 pokoi | (planowane otwarcie w II kwartale 2009) |
| • angelo, Katowice, 203 pokoje | (planowane otwarcie w I kwartale 2010) |

Ponadto w fazie budowy znajduje się następujący projekt rozwojowy:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark
z powierzchnią biurową 40.000 m²
i hotelem międzynarodowym z 300 pokojami (planowane otwarcie w IV kwartale 2009)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- Le Palais, Warszawa
- Multidevelopment, Kraków
- Hotel Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

W ramach joint venture z Louvre Hotels w fazie rozwoju znajdują się następujące projekty:

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Campanile, Pécs

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. Rozwój luksusowej marki Le Palais będzie się koncentrował szczególnie na miastach stołecznych.

Wiedeń, 27 sierpnia 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ 30. CZERWCA 2008

19	Skonsolidowanych rachunek zysków i strat
20	Skonsolidowany bilans
22	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
23	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
25	Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w EUR	Nota	01-06/08	04-06/08	01-06/07	04-06/07
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		41.586.865	24.735.644	31.192.993	19.308.841
Przychody ze sprzedaży - segment Development & Asset-Management		2.738.421	1.317.783	4.242.522	1.605.113
		<u>44.325.286</u>	<u>26.053.427</u>	<u>35.435.515</u>	<u>20.913.954</u>
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości (Sharedeals)		18.250.000	6.275.000	7.366.489	–
Wartość bilansowa sprzedanych grup do zbycia		(8.665.249)	(5.908.922)	(5.037.187)	151.880
	[05]	<u>9.584.751</u>	<u>366.078</u>	<u>2.329.302</u>	<u>151.880</u>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(86.911)	(37.243)	(1.000.551)	(333.827)
Pozostałe przychody operacyjne	[12]	4.334.224	4.201.459	4.748.773	4.718.310
		<u>4.247.314</u>	<u>4.164.216</u>	<u>3.748.222</u>	<u>4.384.483</u>
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(20.428.947)	(11.155.911)	(13.249.841)	(7.231.284)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(695.305)	(468.549)	(605.440)	(434.973)
Koszty świadczeń pracowniczych	[08]	(13.836.870)	(7.534.741)	(10.108.037)	(5.705.258)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(6.188.027)	(3.233.906)	(4.512.428)	(2.348.024)
Pozostałe koszty operacyjne	[09]	(4.215.899)	(2.317.906)	(4.097.946)	(2.644.459)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	[06]	2.981.013	54.562	–	–
		<u>(42.384.034)</u>	<u>(24.656.452)</u>	<u>(32.573.691)</u>	<u>(18.363.999)</u>
Zysk na działalności operacyjnej		15.773.317	5.927.270	8.939.348	7.086.319
Przychody z działalności finansowej	[10]	1.787.753	1.257.110	2.094.987	1.488.928
Koszty działalności finansowej	[10]	(15.020.317)	(5.013.386)	(5.659.679)	(2.625.566)
Zysk brutto		2.540.753	2.170.994	5.374.656	5.949.681
Podatek dochodowy bieżący	[11]	(71.826)	(36.762)	(26.274)	(5.699)
Podatek dochodowy odroczony	[11]	593.925	(146.942)	171.277	(531.734)
Zysk netto okresu		3.062.852	1.987.290	5.519.659	5.412.249
Przypadający:					
– akcjonariuszom jednostki dominującej		3.096.467	2.094.511	5.479.230	5.411.753
– akcjonariuszom mniejszościowym		(33.615)	(107.221)	40.430	496
		<u>3.062.852</u>	<u>1.987.290</u>	<u>5.519.659</u>	<u>5.412.249</u>
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,09	0,06	0,16	0,15

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.06.2008 niebadany	31.12.2007 badany	30.06.2007 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[12]	342.087.239	287.869.763	279.797.010
Aktywa w budowie		96.888.952	87.190.312	32.503.331
		438.976.191	375.060.075	312.300.342
Nieruchomości inwestycyjne	[13]	18.135.537	17.679.162	17.640.973
Wartość firmy (goodwill)		8.612.501	7.409.809	7.409.809
Zakupione oprogramowanie		210.329	204.778	243.341
Jednostki stowarzyszone		8.876.171	8.229.836	–
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	269
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	43.713.949	39.113.292	28.719.848
Podatek odroczony		4.028.897	4.208.795	4.235.315
		522.553.576	451.905.747	370.549.897
Aktywa obrotowe				
Zapasy		2.696.613	2.200.984	2.450.895
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[16]	25.969.338	14.856.584	11.349.297
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	10.155.000	–
Pozostałe aktywa finansowe	[17]	1.936.887	557.436	713.557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		25.603.846	23.993.377	29.758.562
		56.206.684	51.763.381	44.272.311
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[07]	4.639.450	4.690.604	8.426.677
		60.846.134	56.453.984	52.698.988
SUMA AKTYWÓW		583.399.710	508.359.731	423.248.884

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.06.2008 niebadany	31.12.2007 badany	30.06.2007 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	55.980.655
Niepodzielony wynik finansowy		73.751.485	79.655.019	51.260.771
Pozostałe kapitały rezerwowe		6.492.711	5.808.226	5.908.875
		171.821.136	177.040.184	149.150.301
<i>Udziały mniejszościowe</i>		5.266.514	267.837	169.323
Kapitał własny ogółem		177.087.649	177.308.021	149.319.623
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[15]	267.865.548	208.623.172	197.116.050
Rezerwy		3.469.387	3.370.029	3.626.919
Pozostałe zobowiązania		819.443	813.691	627.461
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		21.974.047	19.074.381	17.752.627
		294.128.424	231.881.273	219.123.056
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[16]	27.684.822	22.947.844	18.235.603
Kredyty i pożyczki	[15]	79.765.432	70.302.533	28.740.749
Pochodne instrumenty finansowe	[17]	–	–	3
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(41.561)	719.425	138.923
Rezerwy		811.366	1.033.507	1.293.082
		108.220.059	95.003.310	48.408.359
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[07]	3.963.578	4.167.127	6.397.845
		112.183.637	99.170.436	54.806.204
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		583.399.710	508.359.731	423.248.884

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w EUR	Nota	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		43.682.425	34.254.055
z projektów w zakresie nieruchomości		572.516	2.112.144
z odsetek		601.166	639.098
		<u>44.856.107</u>	<u>37.005.296</u>
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(881.653)	(190.235)
zużycie materiałów i usług		(20.276.043)	(14.280.671)
świadczenia pracownicze		(13.799.776)	(10.108.402)
pozostałe koszty operacyjne		(6.245.720)	(3.886.562)
podatek dochodowy		(928.677)	(111.892)
		<u>(42.131.870)</u>	<u>(28.577.763)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2.724.237	8.427.533
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży	[12]	4.652.093	20.840
wydatki na nabycie	[12]	(48.953.614)	(19.842.590)
		<u>(44.301.520)</u>	<u>(19.821.750)</u>
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		–	–
wydatki na nabycie/rozbudowę		(692.812)	(371.761)
		<u>(692.812)</u>	<u>(371.761)</u>
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży	[10]	4.206.000	574.761
wydatki na nabycie		–	(12.480)
		<u>4.206.000</u>	<u>562.281</u>
Wydatki na nabycie oprogramowania		(53.950)	(6.180)
Pozostałe aktywa finansowe:			
+spłata/-wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		3.331.728	(2.128.699)
pozostałe		(3.021)	(253.250)
wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		(646.336)	–
		<u>2.682.372</u>	<u>(2.381.949)</u>
		(38.159.910)	(22.019.360)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w EUR	Nota	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		10.250.000	3.210.106
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(884.648)	(80.459)
	[05]	9.365.352	3.129.647
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	[06]	(13.357.478)	(195.933)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		978.965	312.631
		(12.378.512)	116.699
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(4.736.642)	(14.202.000)
		(7.749.802)	(10.955.654)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(45.909.711)	(32.975.015)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału		–	66.000.000
Wydatki na zmiany kapitału		–	(5.091.697)
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		130.032	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	75.289.492	11.373.123
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	(13.202.543)	(24.089.479)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(8.601.635)	(5.908.885)
Wpływy/wydatki z/na finansowe transakcje pochodne	[17]	(973.682)	–
Wypłata dywidend akcjonariuszom spółki dominującej		(9.000.000)	(5.400.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		43.641.665	36.883.062
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		456.191	12.335.580
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		1.014.328	(172.844)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		24.135.200	17.649.563
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		25.605.718	29.812.299
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		25.603.846	29.758.562
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		1.872	53.737
		25.605.718	29.812.299

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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	–	–	–	566.953	566.953	4.123	571.076
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	(16.159)	(16.159)	–	(16.159)
Zysk/strata hedging	–	–	–	162.279	162.279	877	163.157
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	(28.587)	(28.587)	(155)	(28.742)
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	684.485	684.485	4.846	689.331
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	5.029.913	5.029.913
Wynik finansowy okresu	–	–	3.096.467	–	3.096.467	(33.615)	3.062.852
Razem przychody i koszty okresu	–	–	3.096.467	684.485	3.780.953	5.001.144	8.782.096
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	(2.468)	(2.468)
Wypłata dywidend	–	–	(9.000.000)	–	(9.000.000)	–	(9.000.000)
Stan na dzień 30 czerwca 2008	36.000.000	55.576.939	73.751.485	6.492.711	171.821.136	5.266.514	177.087.649

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

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finans.	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	87.027.735
Różnice kursowe	–	–	–	9.957	9.957	33.466	43.424
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	352	352	162	514
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	83.571	83.571	–	83.571
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	(28.314)	(28.314)	–	(28.314)
Zysk/strata hedging	–	–	–	342.921	342.921	1.854	344.775
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	(65.155)	(65.155)	(352)	(65.507)
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	343.332	343.332	35.129	378.462
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(186.887)	(186.887)
Wynik finansowy okresu	–	–	5.479.229	–	5.479.229	40.430	5.519.659
Ujemne udziały mniejszościowe	–	–	–	–	–	–	–
Razem przychody i koszty okresu	–	–	5.479.229	343.332	5.822.562	(111.328)	5.711.233
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	–
Podwyższenie kapitału	6.000.000	60.000.000	–	–	66.000.000	–	66.000.000
Koszty pozyskania kapitału	–	(5.010.786)	–	–	(5.010.786)	–	(5.010.786)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	991.441	–	–	991.441	–	991.441
Wypłata dywidend	–	–	(5.400.000)	–	(5.400.000)	–	(5.400.000)
Stan na dzień 30 czerwca 2007	36.000.000	55.980.655	51.260.771	5.908.875	149.150.301	169.323	149.319.623

Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka") jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A -1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (wcześniej A-1090 Wien, Porzellangasse 4).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 30 czerwca 2008 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 sierpnia 2008 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w notcie [04] „Działalność segmentów”.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset-Management		Razem w Euro	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	41.586.865	31.192.993	2.738.421	4.242.522	44.325.286	35.435.515
Wynik segmentu	3.776.027	4.983.666	11.997.290	3.955.682	15.773.317	8.939.348
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	45.662.168	15.484.192	5.975.661	1.792.107	51.637.829	17.276.298
• finansowe aktywa trwałe	(9.255)	202.371	10.848.531	5.625.836	10.839.276	5.828.207
• leasing finansowy	–	–	–	–	–	–
Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	23.422.507	16.380.968	(17.203.509)	(5.069.899)	6.218.998	11.311.069
	69.075.419	32.067.530	(379.317)	2.348.044	68.696.103	34.415.574
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(5.623.665)	(4.163.777)	(564.362)	(348.651)	(6.188.027)	(4.512.428)
Cash Flow z działalności operacyjnej	7.753.851	8.832.105	(5.029.614)	(404.572)	2.724.237	8.427.533
Aktywa	454.884.986	334.253.930	128.514.723	88.994.955	583.399.710	423.248.884
Zobowiązania brutto	(349.390.320)	(267.689.405)	(56.921.740)	(6.239.856)	(406.312.060)	(273.929.261)
Finansowanie w ramach Grupy	40.616.724	30.722.593	(40.616.724)	(30.722.593)	–	–
Zobowiązania netto	(308.773.596)	(236.966.812)	(97.538.465)	(36.962.449)	(406.312.060)	(273.929.261)
Ø Zatrudnienie	1.325	1.028	65	50	1.390	1.078

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Przychody ze sprzedaży	11.393.984	9.170.059	27.131.506	19.833.306	3.061.375	2.042.280
Koszty materiałów	(4.718.707)	(3.567.240)	(11.003.798)	(6.822.584)	(1.011.227)	(566.401)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.173.764)	(2.440.822)	(6.618.983)	(4.386.840)	(701.000)	(386.328)
Gross Operating Profit	3.501.514	3.161.996	9.508.725	8.623.882	1.349.148	1.089.552
<i>Employees Hotel</i>	353	308	817	593	137	87
Dostępne pokoje						
Razem	661	641	2.519	1.708	368	207
Udział Joint Venture	(202)	(269)	(738)	(519)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(108)	–	(55)	–
Pokoje dostępne Grupa	459	372	1.673	1.189	313	207
Pokoje sprzedane	295	241	1.009	751	220	154
Średnie obłożenie	64%	65%	60%	63%	70%	74%
Managementfee	(655.579)	(458.406)	(1.447.619)	(1.271.567)	(197.011)	(148.900)
Property Costs	(361.662)	(196.749)	(582.251)	(271.439)	(1.353)	(143.807)
Net Operating Profit	2.484.273	2.506.841	7.478.855	7.080.877	1.150.784	796.844
Pozostałe after GOP (netto)	(345.501)	(260.833)	(769.659)	(710.164)	(63.920)	(60.863)
Koszty Pre-Opening	–	–	(104.982)	(125.223)	–	–
Retail	–	–	–	–	46.465	–
Odpisy amortyzacyjne	(1.928.225)	(1.508.199)	(3.229.220)	(2.344.852)	(459.824)	(310.726)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	210.546	737.810	3.374.995	3.900.638	673.506	425.255
w tym w						
• Czechy	(197.144)	454.104	2.082.025	3.336.866	–	–
• Polska	407.690	283.706	994.548	446.364	519.708	425.255
• Francja	–	–	565.624	117.408	–	–
• Niemcy	–	–	(75.204)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	153.798	–
• Rumunia	–	–	(191.997)	–	–	–
• Inne	0	–	–	–	–	–
	210.546	737.810	3.374.995	3.900.638	673.506	425.255
Suma operating Hotels					4.259.047	5.063.703
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(483.020)	(80.038)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					3.776.027	4.983.666

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca – niebadane

in EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Wpływy	11.217.312	9.259.025	26.308.110	19.875.512	2.929.596	1.835.279
Przychody z tytułu odsetek	45.374	27.478	35.069	38.645	–	2.165
Koszty materiałów	(5.105.226)	(3.525.370)	(12.575.992)	(9.183.476)	(1.225.044)	(532.648)
Świadczenia pracownicze	(3.154.160)	(2.574.027)	(6.703.757)	(4.609.041)	(713.003)	(427.668)
Pozostałe wypływy	(631.051)	(149.399)	(1.421.344)	(899.490)	(72.245)	(197.432)
Podatek dochodowy	–	–	(521.042)	(53.071)	(95.676)	–
	2.372.249	3.037.706	5.121.043	5.169.080	823.628	679.696
w tym w						
• Czechy	875.892	1.968.417	2.114.056	4.273.465	–	–
• Polska	1.496.358	1.069.289	1.717.161	574.263	855.040	679.696
• Francja	–	–	289.927	321.351	–	–
• Niemcy	–	–	(372.981)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	(31.412)	–
• Rumunia	–	–	1.372.881	–	–	–
• Inne	–	–	–	–	–	–
	2.372.249	3.037.706	5.121.043	5.169.080	823.628	679.696
Suma operating Hotels					8.316.920	8.886.482
pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(563.069)	(54.378)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					7.753.851	8.832.105

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca – niebadany

in EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Przychody ze sprzedaży	1.781.664	1.076.128	553.130	2.826.823	403.628	339.571
Zmiana stanu	–	–	(86.911)	(1.000.551)	–	–
Sprzedaż spółek & rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	12.573.833	2.329.302	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	167.997	4.314.704	4.556.989	–	2.190
Koszty materiałów	(668.404)	(350.238)	(153.360)	(128.077)	(388.442)	(301.904)
Koszty rozwoju projektów	(20.475)	(190.118)	(321.416)	(230.437)	–	–
Świadczenia pracownicze	(14.419)	(18.381)	(2.578.649)	(2.259.490)	(8.706)	–
Odpisy amortyzacyjne	(214.542)	(180.802)	(318.362)	(135.101)	(31.457)	(32.748)
Pozostałe koszty operacyjne	(350.397)	(65.501)	(2.464.230)	(2.440.116)	(9.898)	(9.855)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	513.426	439.086	11.518.739	3.519.343	(34.875)	(2.746)
w tym w						
• Czechy	–	(29.347)	4.266.280	(64.450)	–	–
• Polska	(19.176)	195.531	(346.651)	(224.321)	(34.875)	(2.746)
• Niemcy	–	–	(14.515)	–	–	–
• Francja	–	–	(91.115)	(27.823)	–	–
• Austria	–	–	7.816.473	3.544.029	–	–
• Węgry	553.078	272.901	(102.606)	313.264	–	–
• pozostałe	(20.475)	–	(9.128)	(21.356)	–	–
	513.426	439.086	11.518.739	3.519.343	(34.875)	(2.746)

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca – niebadane

in EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2008
Wpływy wynajem	1.974.607	1.131.071	722.303	1.603.134	530.513	389.715
Wpływy Development	–	–	572.516	2.112.144	–	–
Przychody z tytułu odsetek	3.698	3.844	471.504	560.642	208	73
Wypływy Development	(20.475)	(151.311)	(465.039)	88.300	118.682	–
Koszty materiałów	(862.176)	(494.094)	(115.391)	(146.599)	(417.766)	(327.873)
Świadczenia pracownicze	(14.464)	(106.191)	(3.201.962)	(2.370.374)	(8.706)	–
Pozostałe wypływy	(277.833)	52.696	(3.718.508)	(2.679.629)	(11.632)	(11.845)
Podatek dochodowy	(10.503)	(1.262)	(299.188)	(57.010)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	792.853	434.753	(6.033.766)	(889.394)	211.299	50.070
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia			10.250.000	3.210.106		
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem			4.216.234	2.320.713		
w tym w						
• Czechy	–	264.987	(68.578)	(77.707)	–	–
• Polska	102.821	97.648	(396.966)	(216.578)	92.617	50.070
• Niemcy	–	–	(5.197)	–	–	–
• Austria	–	–	(5.089.788)	(1.670.653)	–	–
• Frankreich	–	–	(326.309)	(1.159)	–	–
• Węgry	710.507	72.118	(133.047)	1.106.627	–	–
• pozostałe	(20.475)	–	(13.881)	(29.923)	118.682	–
	792.853	434.753	(6.033.766)	(889.394)	211.299	50.070

[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. Ponadto w II kwartale 2008 sprzedano spółkę projektową „Millenium Plaza Sp. z o.o.“ za kwotę 6,25 mln Euro. Sprzedaż (części) udziałów wzgl. zmiana z konsolidacji pełnej na proporcjonalną wywarły następujące skutki na okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

EURO

Aktywa w budowie	(17.259.370)
Należności długoterminowe	(35.934)
Należności krótkoterminowe	(69.041)
Fundusze finansowe	(884.648)
	<u>(18.248.993)</u>
Udziały mniejszościowe	76.875
Kredyty i pożyczki obce	82.903
Pożyczki od Warimpexu	8.838.715
Rezerwa na podatek odroczony	535.443
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	49.809
	<u>9.583.744</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(8.665.249)
Uzgodniona cena kupna udziałów	18.250.000
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>9.584.751</u>

Cash Flow

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

Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż udziałów	18.250.000
Wykazane w okresie sprawozdawczym jako pozostałe należności	(8.000.000)
• uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	10.250.000
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(884.648)
	<u>9.365.352</u>

[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.

Dokonano zakupu 30% udziałów obcych w spółce „EI Invest Sp. z o.o.”. Udział Grupy Warimpex wynosi obecnie 81%.

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

	Hotel andel's Kraków	Hotel Liner Jekaterynburg	Thermo- energia	EI-Invest Sp.z.o.o.
Rzeczowe aktywa trwałe, oprogramowanie	21.133.775	14.085.087	628.812	–
Należności długoterminowe	–	615.241	–	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	160.780	360.453	41.885	–
Fundusze finansowe	765.764	201.274	11.928	–
	22.060.318	15.262.055	682.625	–
Udziały mniejszościowe	–	(5.167.107)	(367)	60.686
Kredyty i pożyczki obce	(5.807.216)	–	(327.442)	–
Pożyczki od Warimpexu	(2.216.113)	–	(218.230)	–
Rezerwa na podatek odroczony	(1.836.832)	(2.164.799)	–	–
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(345.089)	(206.736)	(62.489)	–
	(10.205.250)	(7.538.642)	(608.529)	60.686
Wartość godziwa aktywów netto	11.855.069	7.723.413	74.096	60.686
Wartość firmy (goodwill)	–	1.182.134	–	20.557
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(2.920.129)	–	(60.884)	–
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	8.934.939	8.905.547	13.212	81.243
Niezapłacone zobowiązania z tytułu ceny kupna	–	(4.577.465)	–	–
Wydatki w roku obrotowym	8.934.939	4.328.083	13.212	81.243
w tym wydatki z tytułu ceny kupna	4.500.000	4.225.169	13.212	81.243
w tym spłacone pożyczki na rzecz partnerów joint venture	4.428.618	–	–	–
w tym koszty dodatkowe zw. z ceną kupna	6.321	102.913	–	–
	8.934.939	4.328.083	13.212	81.243

[07] Jednostki zależne sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia

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

w EUR	Stan 1.1.2008	±Zmiana 1-6/08	Stan 30.6.2008
Nieruchomości inwestycyjne	4.445.643	81.888	4.527.531
Należności krótkoterminowe	103.138	6.909	110.047
Fundusze finansowe	141.822	(139.950)	1.872
	4.690.604	(51.154)	4.639.450
Kredyty projektowe	3.727.898	(173.652)	3.554.246
Rezerwa na podatek odroczone	326.303	(16.519)	309.784
Zobowiązania krótkoterminowe	112.926	(13.378)	99.548
	4.167.127	(203.549)	3.963.578
<i>Aktywa netto grupy do zbycia</i>	<i>523.477</i>	<i>152.395</i>	<i>675.872</i>

[08] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

w EUR	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Wynagrodzenia	(9.829.899)	(6.990.280)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.368.431)	(1.829.881)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(519.948)	(287.799)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(153.079)	(17.766)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(478.196)	(548.913)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(40.851)	(116.200)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(384.766)	(195.741)
	(13.775.170)	(9.986.580)
Zmiana funduszu socjalnego	(61.700)	(121.457)
	(13.836.870)	(10.108.037)

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od stycznia do czerwca wyniosło 1.390 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.078) 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 Liner, 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 37% z 10.108.037,- Euro do 13.836.870,- Euro z jednej strony jest skutkiem większej liczby pracowników, a z drugiej zmiany kursu walut, szczególnie korony czeskiej i polskiej złotówki.

Wynagrodzenia Zarządu wraz z prawem do 5% bonusu od wyniku koncernu wynoszą w okresie sprawozdawczym 678.824,- Euro (w roku poprzednim 774.993,- Euro).

[09] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Koszty Pre-Opening	(264.982)	(125.223)
Koszty doradztwa prawnego	(1.241.219)	(511.930)
Proporcjonalne koszty zmian w kapitale	-	(1.125.935)
Podatek naliczony nieodliczalny	(210.405)	(138.366)
Property Costs	(1.016.678)	(546.672)
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(63)	7.749
Koszty administracyjne ogółem	(667.807)	(709.568)
Reklama	(474.528)	(295.999)
Pozostałe	(340.217)	(652.003)
	<u>(4.215.899)</u>	<u>(4.097.946)</u>

[10] Przychody i koszty z działalności finansowej

w EUR	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Przychody finansowe		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	534.878	906.506
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	943.072	563.729
	<u>1.477.950</u>	<u>1.470.235</u>
Dodatkowo różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	-	372.364
Pochodne instrumenty finansowe	309.803	252.389
	<u>1.787.753</u>	<u>2.094.987</u>
Koszty finansowe		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(7.928.297)	(5.116.516)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(2.250)	(1.551)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(551.752)	(316.746)
Odsetki od pożyczek od Related Parties	-	(8.868)
	<u>(8.482.299)</u>	<u>(5.443.681)</u>
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(75.066)	(53.651)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(404.679)	-
Koszt pozyskania kapitału	(109.273)	(50.662)
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	*) (5.949.000)	(111.686)
	<u>(15.020.317)</u>	<u>(5.659.679)</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 w I kwartale 2008 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 okresie sprawozdawczym 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

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za okres sprawozdawczy w wysokości 25 % (2007: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Wynik brutto	2.540.753	5.374.656
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(635.188)	(1.343.664)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(335.076)	(146.354)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	2.841.733	581.326
± różnice stałe	367.612	13.882
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(2.391.485)	1.042
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	254.444	1.023.600
± efekt ujemnych wartości firmy	745.253	(5.793)
± efekt różnic kursowych	(325.194)	20.964
	522.099	145.004
w tym bieżący podatek dochodowy	(71.826)	(26.274)
w tym zmiana odroczonej rozliczeń podatkowych	593.925	171.277
Efektywna stawka podatkowa	-20,55%	-2,70%

[12] Rzeczowe aktywa trwałe

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

	30.06.2008	30.06.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	375.060.075	288.327.053
Zmiany konsolidacyjne	18.577.280	11.274.547
Nakłady inwestycyjne	50.889.158	16.891.493
Zmniejszenia	(317.759)	–
Odpisy amortyzacyjne	(5.886.156)	(4.256.766)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	653.593	64.015
Wartość netto na dzień 30 czerwca	438.976.191	312.300.342
<i>Odsetki w ramach finansowania budowy zawarte w nakładach inwestycyjnych</i>	<i>471.243</i>	<i>15.107</i>

W okresie sprawozdawczym sprzedano Villa Margareta w Czechach w Karlovych Varach za kwotę 138 mln CZK. Ponieważ była to transakcja typu „asset deal”, przychód w wysokości 4,3 mln Euro został ujęty w pozycji „pozostałych przychodów operacyjnych”, podczas gdy transakcje sprzedaży w formie „share deal” wykazywane są osobno w pozycji „przychody ze sprzedaży grup do zbycia”.

<u>Przepływy pieniężne dot. inwestycji dotyczą głównie następujących projektów:</u>	<u>1.1.-30.6.2008</u>	<u>1.1.-30.6.2007</u>
Postęp projektu „Airportcity St. Petersburg“	(4.365.593)	(4.623.793)
Realizacja projektu joint venture „Louvre-Hotels“	(1.916.390)	–
Rozbudowa „angelo Airporthotel Bukareszt“	(3.866.091)	–
Rozbudowa „Hotel Chopin“	(805.377)	(88.433)
Nabycie sąsiedniej działki „Parkur Tower“	(1.144.214)	–
Nabycie sąsiedniej działki „Hotel Savoy“/przebudowa	(121.293)	(2.080.250)
Postęp w budowie „Hotel andel’s Berlin“	(10.179.126)	(953.012)
Postęp w budowie „Hotel angelo Plzen“	(3.527.205)	(625.856)
Postęp w budowie „Hotel andel’s Łódź“	(14.088.747)	(728.027)
Ukończenie „Hotel angelo Monachium“	(4.550.388)	(269.366)
Ukończenie „Biurowiec UBX 2 – Praga“ (sprzedany 30 marca 2007)	–	(1.995.133)
Ukończenie „andel’s Kraków“	–	(4.562.720)
	(44.564.424)	(15.926.591)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(4.389.189)	(3.916.000)
	(48.953.614)	(19.842.590)

[13] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty i prawa z nimi zrównane, budynki wraz z aktywami w budowie oraz wyposażenie przedsiębiorstwa.

	30.06.2008	30.06.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	17.679.162	25.338.478
Zmiana pozycji wg IFRS5	-	(7.859.724)
Nakłady inwestycyjne	694.721	371.761
Odpisy amortyzacyjne	(242.297)	(207.930)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	3.951	(1.613)
Wartość netto na dzień 31 czerwca	18.135.537	17.640.973
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.184.288	1.076.128
Koszty eksploatacyjne	(357.905)	(350.238)
	826.382	725.891

Wartość godziwa wszystkich "nieruchomości inwestycyjnych" na dzień 30 czerwca 2008 wynosi 26,02 mln Euro.

[14] Pozostałe aktywa finansowe

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008
Udzielone pożyczki	6.795.152	4.041.507	3.799.942
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	15.131	-
Pożyczki dla joint ventures*)	30.003.547	28.739.072	18.061.657
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	5.145.012	5.145.012	5.014.011
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	125.216	117.253	111.530
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	917.657	917.657	816.876
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	712.235	137.660	915.832
	43.713.949	39.113.292	28.719.848

*) Zmiany w pożyczkach dla joint ventures w okresie sprawozdawczym: (szczegóły por. Nota 18)

Stan na dzień 1 stycznia 2008	28.739.072
Zmiany konsolidacyjne (przyłączenia) zgodnie z Notą 5	8.838.715
Zmiany konsolidacyjne (wyłączenia) zgodnie z Notą 6	(2.434.343)
Przychody z tytułu odsetek zgodnie z Notą 10	943.072
Spłata udzielonych pożyczek	(3.331.728)
Przebieganie na „udzielone pożyczki“ (leasing finansowy)	(2.750.000)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.241)
Stan na dzień 30 czerwca 2008	30.003.547

[15] Oprocentowane pożyczki i kredyty

	Stan na 01.01.2008	Zmiany konsolidacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 30.06.2008
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>						
Hotel Diplomat	35.827.170	–	–	(753.362)	4.689	35.078.497
Hotel Palace	16.198.500	–	–	(661.000)	–	15.537.500
Hotel Chopin	12.337.312	–	–	–	–	12.337.312
Hotel angelo Praga	10.926.598	–	–	(297.500)	–	10.629.098
Hotel Amber Baltic	8.377.442	–	–	(523.096)	404.679	8.259.025
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	12.942.116	–	3.391.175	(261.468)	–	16.071.824
Hotel Savoy	7.961.259	–	–	(259.031)	–	7.702.228
Hotel andel's Łódź	–	–	16.059.830	–	–	16.059.830
Hotel andel's Kraków	8.021.525	8.021.525	–	(250.000)	–	15.793.049
Biurowiec Erszebet	8.000.000	–	72.500	–	–	8.072.500
Hotel Le Palais	7.271.690	–	–	(196.848)	–	7.074.842
Hotel Dvorak	6.167.204	–	–	(539.837)	–	5.627.366
Realizacja projektu Poznań	3.869.251	–	–	(3.869.251)	–	–
Biurowiec Cetelem	2.463.767	–	–	(56.054)	–	2.407.713
Gazociąg Warszawa	329.774	–	–	(31.937)	20.793	318.630
Ciepłownia gazowa Warszawa	223.525	306.938	–	(31.965)	29.398	527.896
Biurowiec Sajka	128.058	–	–	(22.854)	–	105.204
	141.045.191	8.328.463	19.523.505	(7.754.202)	459.560	161.602.516
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>						
Hotel InterContinental 50%	31.696.776	–	–	(375.005)	8.423	31.330.194
Hotel Dream Castle 50%	18.947.669	–	–	(87.010)	–	18.860.659
Hotel HolidayInn Paryż 50%	6.000.000	–	2.000.000	–	(50.000)	7.950.000
Hotel andel's Berlin	–	–	10.450.000	–	–	10.450.000
Hotel angelo Monachium 50%	10.731.073	–	5.108.315	–	–	15.839.388
Hotel angelo Plzen 50%	–	–	3.034.702	–	–	3.034.702
Hotel & Biurowiec Sobieski 25%	6.622.973	–	1.836.035	–	14.284	8.473.292
Biurowiec Parkur Tower 50%	3.983.411	–	1.718.354	–	–	5.701.765
	77.981.902	–	24.147.405	(462.015)	(27.293)	101.639.999
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	22.732.149	–	27.401.953	–	–	50.134.102
Krótkoterminowe pożyczki	411.613	12.027	–	(322.607)	(64.569)	36.464
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	28.519.379	(2.214.309)	684.173	(4.501.999)	(12.964)	22.474.280
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	7.517.948	–	2.750.000	–	(73.442)	10.194.506
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	66.528	8.477	812.175	–	10.937	898.117
	59.898.612	(2.193.805)	31.648.302	(4.824.607)	(140.038)	84.388.464
Razem	278.925.706	6.134.657	75.319.212	(13.040.824)	292.228	347.630.979
c) IFRS 5						
Biurowiec Pauler	3.727.898	–	–	(161.719)	(11.933)	3.554.246

[16] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	8.641.587	7.221.902	4.946.741
Należności wobec organów skarbowych	6.842.425	4.649.558	3.820.694
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	8.000.000	–	–
Zapłacone zaliczki	565.057	372.838	343.461
Pozostałe należności i aktywa	341.309	977.753	638.662
Należności wobec joint ventures	143.702	636.291	308.963
Należności wobec osób powiązanych	10.182	22.187	19.631
Rozliczenia międzyokresowe	1.425.076	976.056	1.271.145
	25.969.338	14.856.584	11.349.297

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług*)	12.847.319	7.910.444	5.883.830
Zobowiązania wobec joint ventures	448.607	758.150	753.356
Zobowiązania dot. ceny kupna z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	736.642	–
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.849.523	2.649.715	2.746.227
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	6.947.734	6.670.445	3.286.738
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	4.712.936	3.342.782	5.098.416
Otrzymane zaliczki	878.703	879.667	467.035
	27.684.822	22.947.844	18.235.603

*) Z wykazanych na dzień 30 czerwca 2008 zobowiązań z tytułu dostaw i usług dwie trzecie dotyczą bieżących projektów budowlanych (stan na dzień 31 grudnia 2007: 25% otrzymanych zobowiązań na bieżące projekty budowlane).

[17] Pochodne instrumenty finansowe

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30 czerwca 2008 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	30.06.2008	30.06.2007
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	7.074.842	7.503.641
Wartość godziwa na 30 czerwca formalnie zakończony, zawarty ponownie w lipcu 2008	–	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	12.337.312	12.687.617
Wartość godziwa na 30 czerwca	475.411	414.928
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	8.473.292	6.986.535
Wartość godziwa na 30 czerwca	145.182	27.303

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.

			30.06.2008	30.06.2007
Knock Out CAP	Maturity Date	Wartość rynkowa		
	30.06.2009 buy Cap	15.000.000 3-M-EURIBOR 4%	151.424	156.854
	14.04.2008 buy Cap	5.000.000 3-M-EURIBOR 2%	zakończony	114.471

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

			30.06.2008	30.06.2007
CMS Spread Cap	Maturity Date	Wartość rynkowa		
	05.06.2018 buy Cap	900.000 10Y/2Y EUR CMS 0,75%	49.841	–
	05.06.2018 buy Cap	54.600.000 10Y/2Y EUR CMS 1%	831.265	–
	05.06.2018 buy Cap	4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 1,1%	113.262	–
	05.06.2018 buy Cap	21.000.000 10Y/2Y EUR CMS 1,25%	170.502	–

Spółka nabyła w okresie sprawozdawczym wymienione opcje cap na różnicę w oprocentowaniu między 10-letnim EURIBOR i 2-letnim EURIBOR. Jeżeli w terminach zapadalności (każdorazowo 5 marca, czerwca, września i grudnia) różnica między 10-letnim EURIBOR i 2-letnim EURIBOR będzie większa lub równa wymienionym stopom procentowym, spółka otrzyma wyrównanie. 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”.

[18] Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
<i>Amber/Bocca Privatstiftung</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	–	(755.081)
Dywidendy	(2.861.000)	(2.215.804)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	–	(5.617)
± Płatności	2.861.000	2.215.804
	–	(760.698)
<i>Członkowie Zarządu, posiadający znaczące udziały w spółce</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.027.341)	(681.153)
Wynagrodzenia bieżące i bonusy	(402.424)	(452.735)
Dywidendy	(3.559.500)	(1.871.546)
± Płatności	4.388.688	2.528.894
	(600.577)	(476.540)
<i>Pozostali Członkowie Zarządu</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(677.874)	(3.592.792)
Dywidendy	freefloat	freefloat
Wynagrodzenia bieżące i bonusy	(276.400)	(322.258)
± Płatności	553.442	3.597.345
	(400.832)	(317.705)
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>		
W roku 2006 Spółka nabyła od pana Friedricha Grassi, który był członkiem Rady Nadzorczej do 29 maja 2008, projekt Avielen St. Petersburg. W trakcie okresu sprawozdawczego Spółka uregulowała niespłacone zobowiązania z tytułu ceny kupna w wysokości 4 mln Euro. Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiada innych nieuregulowanych rozliczeń (na dzień 30.06.2007 niespłaconych było 263.195,- Euro).		
W okresie sprawozdawczym 8 członkom Rady Nadzorczej wypłacono tantiemy w wysokości 95.000,- Euro, (w roku poprzednim 4 członkom RN 22.000,- Euro).		
<i>Vienna International AG (wraz z KDAG Data GesmbH)</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(922.314)	(1.058.401)
Skompensowane Management Fee	(1.923.394)	(1.782.389)
± Płatności	2.007.776	1.932.332
	(837.932)	(908.458)
<i>Kadra kierownicza</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	117.253	(1.657.507)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	7.963	1.904
± Płatności	–	1.767.133
	125.216	111.530

**Podsumowanie należności i zobowiązań
wobec osób i przedsiębiorstw powiązanych**

	30.06.2008	30.06.2007
Pozostałe aktywa finansowe	125.216	111.530
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	10.182	19.631
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	(1.849.523)	(2.746.227)
	(1.714.124)	(2.615.066)

Joint Ventures

W okresie sprawozdawczym dokonano następujących transakcji z joint ventures:

	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług	58.500	555.357
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures		
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures	972.791	563.729
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures*)	(522.033)	(316.746)

Koszty z tytułu odsetek od pożyczek od partnerów joint venture dotyczące aktywów w budowie ujmowane są w aktywach bez skutku dla wyniku, natomiast skompensowane odsetki od pożyczek wypłaconych na rzecz joint venture są zawsze ujmowane w bilansie z odniesieniem na wynik.

	Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:			z drugiej strony znajdują się pożyczki od partnerów joint venture:		
	Stan		Stan	Stan		Stan
	01.01.2008	Zmiana	30.06.2008	01.01.2008	Zmiana	30.06.2008
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	9.466.589	330.641	9.797.230	(9.416.223)	(404.133)	(9.820.356)
Bürohaus Leuchtenbergering GmbH & Co. Besitz KG	1.837.062	356.811	2.193.873	(1.800.684)	(468.189)	(2.268.873)
GF Ramba Sp.z.o.o.	519.683	427.863	947.547	(519.509)	(425.857)	(945.366)
Thermo Energia Sp.z.o.o.	184.017	(184.017)	–	(44.273)	44.273	–
Louvre Warimpex Investment Holding S.a.r.l.	–	1.433.488	1.433.488	–	(1.429.719)	(1.429.719)
Melica Sp.z.o.o.	2.279.627	(1.472.120)	807.507	(2.234.194)	1.423.444	(810.749)
Avielen OAO	–	8.833.973	8.833.973	–	(969.710)	(969.710)
Hotel Paris II S.a.r.l.	125.687	3.513	129.199	(125.666)	(3.192)	(128.858)
Asset Paris II S.a.r.l.	6.158.644	(6.158.644)	–	(6.157.654)	6.157.654	–
UBX Krakow Sp.z.o.o.	2.216.113	(2.216.113)	–	(2.214.309)	2.214.309	–
UBX Katowice Sp.z.o.o.	368.486	187.792	556.278	(368.045)	(187.777)	(555.822)
UBX 3 s.r.o.	5.764	175	5.939	(6.039)	(182)	(6.221)
UBX Plzen s.r.o.	1.339.046	(205.007)	1.134.039	(1.361.422)	(20.892)	(1.382.314)
UBX Development s.a.r.l.	206.946	(206.946)	–	(207.151)	207.151	–
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	4.029.850	107.121	4.136.971	(4.062.653)	(66.307)	(4.128.960)
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	–	25.869	25.869	–	(25.776)	(25.776)
Hotelinvestments s.a.r.l.	1.558	76	1.634	(1.555)	–	(1.555)
	28.739.072	1.264.475	30.003.547	(28.519.379)	6.045.099	(22.474.280)

[19] Zdarzenia po dniu bilansowym

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008; widełki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 8 sierpnia 2008 skupiono w sumie 29.000 akcji po średnim kursie 5,10 EUR, co stanowi 0,08 % kapitału akcyjnego.

[20] 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.

Oświadczenie Zarządu

Sporządzone w zgodzie z obowiązującymi międzynarodowymi standardami rachunkowości skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2008 możliwie wiernie prezentuje naszym zdaniem obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz podmiotów włączonych do sprawozdania. Półroczny raport finansowy został sporządzony wg standardów „IAS 34, Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zgodnie ze standardami IFRS przejętymi w zgodzie z Rozporządzeniem 1606/2002/EG.

Półroczne sprawozdanie z działalności przedstawia istotne zdarzenia z pierwszych sześciu miesięcy roku obrotowego oraz ich skutki, objaśnia duże transakcje z jednostkami powiązanymi i opisuje istotne ryzyka i zagrożenia mogące wystąpić w kolejnych sześciu miesiącach roku obrotowego.

Wiedeń, 27 sierpnia 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

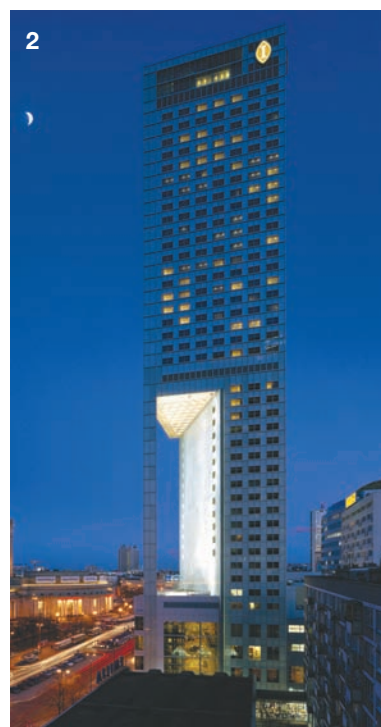
1) Hotel Le Palais***, Praga**

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



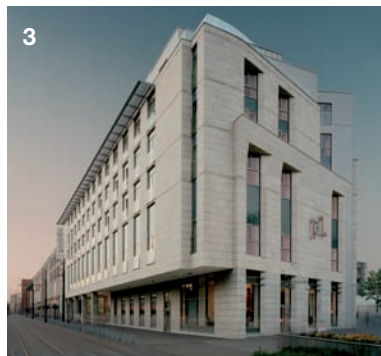
2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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



3) andel's Hotel**, Kraków**

PL-31 547 Kraków, ul. Pawia 3
159 pokoi (otwarty w czerwcu 2007 r.)



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

D-10407 Berlin,
Landsberger Allee 106
557 pokoi
(planowane otwarcie w I kwartale 2009 r.)

5) andel's Hotel**, Łódź**

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi
(planowane otwarcie w I kwartale 2009 r.)



6) angelo Airporthotel**,**

Jekaterynburg-Kolcowo
RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
210 pokoi
(planowane otwarcie w IV kwartale 2009 r.)



7) Hotel Palace***, Praga**

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



4) angelo Hotel*, Monachium**

D-81677, Monachium, Leuchtenbergring 20
146 pokoi (otwarty w maju 2008 r.)



8



Kalendarium

28 sierpnia 2008 r.	Publikacja I półrocze 2008
27 listopada 2008 r.	Publikacja I-III kwartał 2008
27 kwietnia 2009 r.	Publikacja raportu za rok 2008
25 maja 2009 r.	Publikacja I kwartał 2009
28 maja 2009 r.	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
2 czerwca 2009 r.	Data ex-dividend date
5 czerwca 2009 r.	Data wypłaty dywidendy
28 sierpnia 2009 r.	Publikacja I półrocze 2009
26 listopada 2009 r.	Publikacja I-III kwartał 2009

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 z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, www.frilanser.pl