



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	1-9/2008	Zmiana	1-9/2007
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	66.243	28 %	51.594
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	4.659	-24 %	6.102
Przychody ze sprzedaży razem	70.901	23 %	57.696
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	9.585	305 %	2.367
EBITDA	28.380	20 %	23.673
EBIT	19.139	15 %	16.604
Wynik okresu netto	2.037	-82 %	11.450
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6.750	-47 %	12.774
Suma bilansowa	624.713	39 %	450.985
Kapitał własny	175.781	14 %	153.609
Ø Akcje w okresie w szt.	36.000.000	2 %	35.333.333
Zysk na jedną akcję w EUR	0,06	-81 %	0,32
Ilość hoteli	17	3	14
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.631	514	2.117
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	–	7
Liczba projektów rozwojowych	14	5	9
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.455	25 %	1.165
	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

*na dzień 30.09.2008 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

Słowo wstępne Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze!

Światowy sektor finansowy przeżywa najcięższy kryzys od dziesięcioleci, a jego skutki dotykają boleśnie branżę nieruchomości.

Kryzys ma swoje źródła w latach 2006 i 2007, kiedy to stale rosnące stopy procentowe w USA doprowadziły do pierwszych niespłacanych amerykańskich kredytów hipotecznych. Banki amerykańskie udzielały ich wcześniej – przy niskim oprocentowaniu, będącym skutkiem ataków terrorystycznych z 11 września 2001 – zbyt lekkomyślnie kredytobiorcom o słabej zdolności kredytowej na sfinansowanie nieruchomości mieszkaniowych. Pozostałoby to problemem pojedynczych banków w USA, gdyby równocześnie nie pojawiły się na globalnych rynkach finansowych nowe produkty finansowe, a ryzyka kredytowe nie zostałyby sprzedane innym uczestnikom rynku. Innymi słowy: Udzielające kredytów banki zachowywały się zbyt lekkomyślnie, nie pozostawiając kredytów we własnych księgach kredytowych, lecz sprzedając je natychmiast dalej. W ten sposób wir wciągnął nie tylko amerykańskie banki inwestycyjne, ale wstrząsnął w posadach całym światowym systemem finansowym.

Dla spółek nieruchomościowych kredyty na finansowanie projektów wyraźnie podrożały wskutek wzrastających stawek EURIBOR. A ponadto banki są dziś nieporównanie bardziej restrykcyjne przy udzielaniu kredytów, niż jeszcze przed rokiem.

Podczas gdy wiele spółek nieruchomościowych, a szczególnie deweloperów, w latach boomu korzystało z finansowania krótkoterminowego, Warimpex zawsze opierał się na długoterminowym finansowaniu projektów. Mimo iż Warimpex realizuje strategię sprzedaży nieruchomości, które sam zrealizował, oczywistym było, że nadejdą takie okresy na rynku, w których sprzedaż nieruchomości będzie bardzo trudna. Każda nieruchomość lub projekt rozwojowy w fazie budowy jest więc finansowany długoterminowo – zwykle przez 15 lat. Działamy tak, jakbyśmy każdą nieruchomość realizowali do własnych zasobów. Taka długoterminowa i bez wątplenia konserwatywna struktura finansowania sprawdza się jednak w czasach kryzysu, kiedy refinansowanie jest nie tylko droższe, ale także bardzo trudne.

Jestem przekonany, że Warimpex również w tych odmiennych warunkach rynkowych odniesie sukces. Dzięki otwarciu Hotelu angelo w Pilźnie i rozbudowie Hotelu angelo w Bukareszcie pod koniec III kwartału, jesteśmy przekonani, że operacyjne przepływy pieniężne w segmencie „Hotels & Resorts“ dalej będą rosły.

Jednakże w obecnych warunkach będziemy bardzo selektywnie podchodzić do nowych projektów lub zakupów gruntu.



Franz Jurkowitsch

Investor Relations

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. Kontynuację tego trendu obserwowaliśmy także w tym okresie sprawozdawczym.

Wartość zasobów nieruchomościowych (Gross Asset Value) spółek tego sektora powinna teoretycznie ustanowić naturalną granicę minimalną dla kursu akcji nieruchomościowych. Wśród inwestorów pojawia się jednak coraz więcej wątpliwości, czy wycena nieruchomości jest adekwatna.

To sceptyczne podejście widoczne jest na przykładzie różnicy między kapitalizacją giełdową i wartością aktywów netto (Net Asset Value) giełdowych spółek nieruchomościowych. Ponadto negatywne skutki dla wartości aktywów netto znajdują swoje uzasadnienie także w wysokich kosztach administracyjnych i innych. Z drugiej strony teoretycznie mamy jednak wartość firmy, bazującą na synergii między nieruchomościami, szczególnie hotelarskimi, a know how kadry zarządzającej. Spadek wartości w przypadku aktywów netto Warimpexu wynosi obecnie ok. 70 %.

Oczywistym jest, że nawet międzynarodowy rzeczoznawca nieruchomościowy nie może ustalić dokładnej wartości rynkowej na każdy dzień bilansowy. Aby jednak wytłumaczyć 70% różnicę, trzeba by przyjąć bardzo nieprawdziwe założenia do wyceny.

Pod koniec kwietnia 2008 udało się na przykład sprzedać willę w czeskich Karlovych Varach znacznie powyżej ostatnio szacowanej wartości godziwej.

Po 6,64 EUR (PLN 25,00) na koniec roku 2007, na dzień 30 września 2008 kurs wynosił 3,49 EUR (PLN 12,35).

Program nabywania akcji własnych

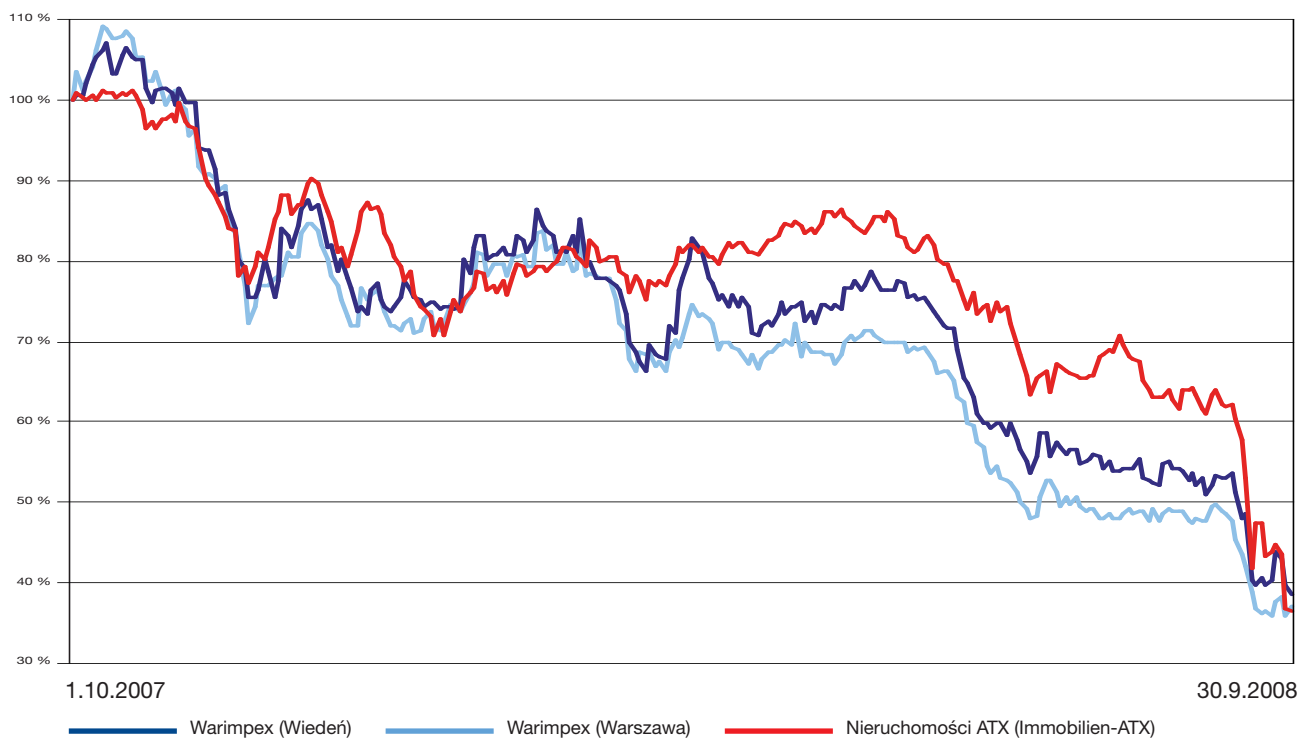
Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego.

Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008. Widelki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 30 września 2008 skupiono w sumie 60.500 akcji po średnim kursie 4,64 EUR, co stanowi 0,17 % kapitału akcyjnego.

Zarząd podjął takie działania z uwagi na fakt, że aktualny kurs giełdowy wynosi 70 % 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



Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 9,66 PLN 36,30
Najniższy kurs*	EUR 3,49 PLN 12,04
Kurs na 30.09.2008	EUR 3,49 PLN 12,35
*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, 16.10.2008	Hold, cel kursowy EUR 5,50
Sal Oppenheim, 19.11.2008	Neutral, cel kursowy EUR 5,20
RCB, 24.10.2008	Hold, cel kursowy EUR 2,90

100-dniowy σ handel

w Wiedniu ok. 16.300 akcji
w Warszawie ok. 2.100 akcji

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 września 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) obniżył prognozy wzrostu gospodarczego w strefie Euro w związku z kryzysem finansowo-hipotecznym z 1,4% (szacunki z kwietnia 2008) do 1,3% na rok 2008 (szacunki z października 2008) oraz do 0,8% z 1,2% na rok 2009. Zakładany wzrost gospodarczy dla Europy Środkowo-Wschodniej wynosi w 2008 roku 4,5% (4,4%) i 3,4% (4,3%) w roku 2009, przy czym niektóre kraje, np. Rosja (2008: 7 %, 2009: 5,5 %), Rumunia (2008: 8,6 %, 2009: 4,5 %) i Polska (2008: 5,2 % 2009: 3,8 %) powinny osiągnąć znacznie wyższe wskaźniki. Widać wyraźnie, że kraje CEE i SEE, a szczególnie Rosja, będą w dalszym ciągu rosły znacznie szybciej niż strefa Euro.

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 czterogwiazdkowy plus andel's oraz trzygwiazdkowy Hotel Chopin. Na początku 2008 roku zakończono remont 83 pokoi, lobby i wszystkich pomieszczeń konferencyjnych w Hotelu Chopin. Do końca 2009 roku pozostałe dwa piętra ze 137 pokojami mają być zaadaptowane do nowego designu. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami. Wszystkie pokoje w Hotelu Amber Baltic zostały w okresie sprawozdawczym wyposażone w nowe płaskie telewizory.

Obłożenie uznanego już na rynku warszawskiego Hotelu InterContinental było w dalszym ciągu bardzo zadowalające i wyniosło w pierwszych 9 miesiącach 77% (2007: 78 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 EUR. W Hotelu Sobieski obłożenie było nieco mniejsze (Q1-Q3 2008: 68 %, Q1-Q3 2007: 71 %), jednak również w tym przypadku średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10%. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 75% do 76% przy równoczesnej niezmienniej średniej cenie pokoju. Hotel andel's w Krakowie po otwarciu w czerwcu 2007 roku uzyskał w okresie sprawozdawczym obłożenie w wysokości 67% i stabilne, mieszczące się w budżecie ceny pokoi.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło nieznacznie do 51% (2007: 53 %), jednak również w tym przypadku średnia cena pokoju wzrosła nieznacznie. 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 biurowiec, 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 połowę przyszłego roku, zaś Hotelu angelo w Katowicach na I kwartał 2010.

Wynajęty w całości, będący w posiadaniu Warimpexu biurowiec w Krakowie miał zostać pierwotnie przekształcony w hotel ekonomiczny Campanile i w II połowie 2008 roku zostać włączony do joint venture. Z uwagi na duży popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie Warimpex zdecydował się jednak nie włączać biurowca do joint venture, lecz samodzielnie dokonać jego przekształcenia w nowoczesny budynek biurowy. Planowanie inwestycji rozpoczęto w III kwartale 2008 roku.

W Warszawie Warimpex jest właścicielem jednego z nielicznych budynków w zabudowie historycznej. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu wydane zostało niezbędne do tego celu pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie znacznie wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych, obecnie dokonywana jest ocena, czy zamiast hotelu nie zrealizować biurowca. Ostateczna decyzja zostanie podjęta najpóźniej do końca 2008 roku.

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu, którą Warimpex nabył w 2007 roku, została w okresie sprawozdawczym sprzedana z wielkim 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 IV kwartale 2008.

Wskaźniki dotyczące obłożenia hoteli i przychodów w Polsce są stabilne. Powodem tego jest turystyka krajowa, która stanowi większą część niż turystyka zagraniczna.

Czechy

Zasób: 6 hoteli

Warimpex posiada w Pradze trzy pięciogwiazdkowe hotele Palace, Le Palais i Savoy, 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 Hotele angelo w Pradze i Pilźnie.

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 zwiększa słaby Dolar i związana z nim mniejsza liczba turystów amerykańskich. W III kwartale Dolar jednak znów zyskał sporo na wartości wobec Korony czeskiej.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło ok. 63 % lub 66 % (2007: 71 % i 73 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 41 % do 61 % (2007: od 49 % do 64 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli nieznacznie spadła (ok. 3 – 5%).

W Hotelu Dvořák w Karlovych Varach obłożenie w trzech pierwszych kwartałach wynosiło 87 % (2007: 89 %). Średnia cena pokoju została jednak podniesiona o ponad 10 %.

Realizacje: 1 hotel

W Pilźnie w dniu 1 października otwarto kolejny Hotel angelo ze 144 pokojami. Ten designerski hotel, zrealizowany w ramach joint venture wspólnie z UBM za łącznie 19,5 mln Euro, jest położony u wrót starego miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie słynnego browaru Pilsner Urquell.

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 Pauler 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. Ponadto powstanie 10 nowych miejsc parkingowych.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa

Obecnie planowana jest modernizacja lub redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Jedna z wież jest obecnie w całości wynajęta, druga poddawana generalnemu remontowi do marca 2009. Po zakończeniu najemca z wieży „A” ma się przenieść do wyremontowanej wieży „B”. Umowa najmu została podpisana w okresie sprawozdawczym.

Rumunia**Zasób: 1 hotel**

W hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w ubiegłym roku, w okresie sprawozdawczym przystosowano lobby i sale konferencyjne do designu angelo, a fasada została całkowicie ocieplona. Dwa piętra zostały w ostatnich miesiącach przekształcone z istniejącej powierzchni biurowej w kolejne pokoje hotelowe. W ten sposób powstało 69 dodatkowych pokoi. Pojemność hotelu zwiększyła się dzięki temu do 177 pokoi. Wszystkie prace związane z przebudową i adaptacją zakończyły się zgodnie z planem pod koniec września 2008.

Obłożenie pokoi w pierwszych 9 miesiącach tego roku w wysokości 53 % było mimo przebudowy bardzo obiecujące.

Niemcy**Zasób: 1 hotel**

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. Od otwarcia obłożenie wyniosło 59 %, co jak na nowy hotel należy uznać za bardzo dobry start.

Realizacje: 2 hotele, 1 biurowiec

W drugiej fazie budowy na terenie angelo Monachium planowane jest archiwum miejskie/biurowiec i kolejny hotel.

W Berlinie powstaje największy jak dotychczas Hotel andel's z ponad 550 pokojami i suitami. Pod koniec czerwca zakończyły się przy Landsberger Allee prace budowlane w stanie surowym. Otwarcie Hotelu andel's w Berlinie przewidziano na I kwartał.

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 83 % wzgl. 71 % (w roku poprzednim: 77 % wzgl. 75 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach także znacznie wzrosła.

Austria

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

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

W okresie sprawozdawczym opracowano wspólnie z architektem koncepcję rozwoju nieruchomości oraz zlecono rozpisanie konkursu na odpowiedniego zarządcę hotelu. W III kwartale odbyło się już wiele spotkań ze spółkami zarządzającymi hotelami.

Rosja

Zasób: 1 hotel

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

Vienna International przejęła już zarządzanie Hotelem Liner. Hotel został włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w ramach konsolidacji pełnej, a w okresie sprawozdawczym rozwijał się zadowolająco.

Realizacje: 2 hotele, biura lotniskowe

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.

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, stan surowy jest gotowy do V piętra. Otwarcie Airportcity St. Petersburg planowane jest na koniec 2009 roku.

Hotele budget

Realizacje: 4 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.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte w 2010 roku w Budapeszcie, Wrocławiu i w Zielonej Górze. W okresie sprawozdawczym zakupiono odpowiednie działki w centralnym położeniu.

Warimpex i Louvre prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn, Szeged i Nyiregyhaza. W Polsce hotele dwu- lub trzygwiazdkowe mają powstać w Katowicach, Krakowie, Bydgoszczy, Gdańsku i Warszawie. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture w zakresie planowania hoteli są Praga i Brno oraz Bratysława na Słowacji.

W związku z kryzysem finansowym od jesieni 2007 roku zanotowano spadek cen nieruchomości gruntowych, które odgrywają decydującą rolę w rozwoju hoteli budget. Nadszedł więc dobry czas na zakup dobrze położonych nieruchomości za rozsądne ceny.

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

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Premiere Classe, Wrocław

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA W TRZECZ KWARTAŁACH 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 2008 Warimpex nabył w Jekaterynburgu 60% udział w istniejącym hotelu lotniskowym oraz w rozwojowym projekcie hotelowym, usytuowanym również na terenie lotniska Kolcowo. Hotel Liner, funkcjonujący od ponad 20 lat, zostanie odremontowany i powstanie w nim trzygwiazdkowy hotel międzynarodowy. 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 pierwszych 9 miesiącach 2008 r. nieruchomości gruntowe w Budapeszcie, w Zielonej Górze (Polska) i we Wrocławiu (Polska). 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 w 2010 r. We Wrocławiu planowane są na 2010 rok hotel Campanile i hotel Premiere Classe.

• 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.

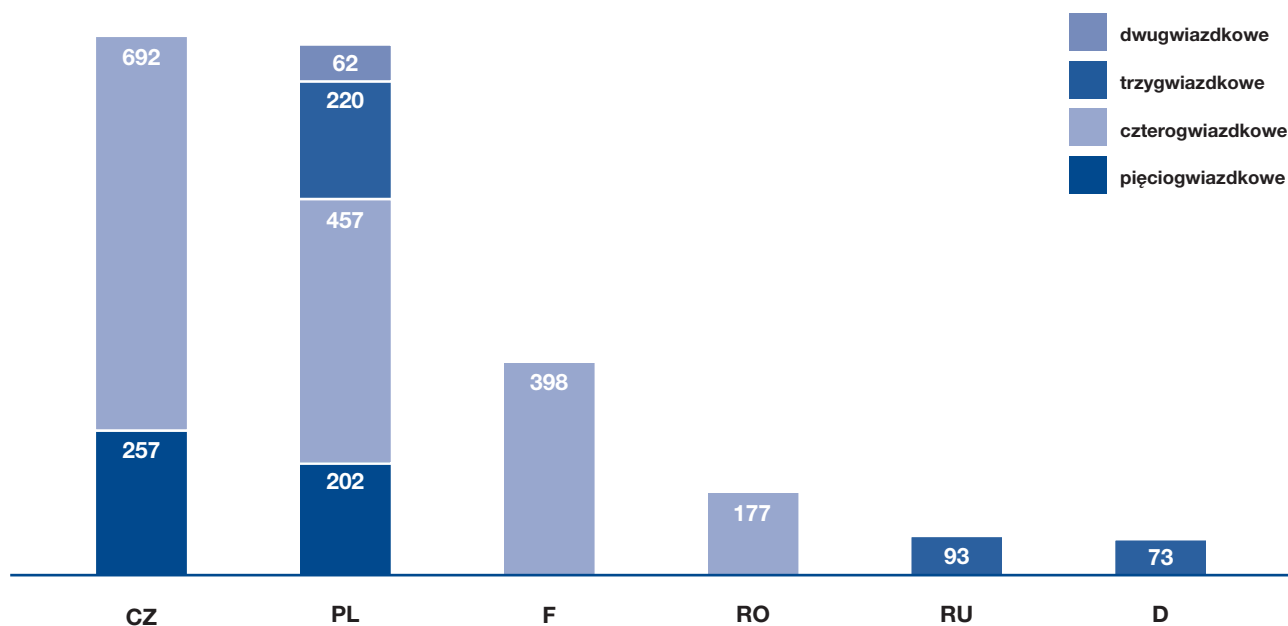
• Otwarcie Hotelu angelo w Monachium i Hotelu angelo w Pilźnie

Pod koniec maja 2008 otwarto w Monachium kolejny Hotel angelo. W Pilźnie 1 października 2008 również otwarty został Hotel angelo. Oba hotele zostały zrealizowane wspólnie przez Warimpex i UBM.

• Otwarcie dodatkowych 69 pokoi w Hotelu angelo w Bukareszcie

W hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w ubiegłym roku, przystosowano lobby i sale konferencyjne do designu angelo, a fasada została całkowicie ocieplona. Dwa piętra zostały w ostatnich miesiącach przekształcone z istniejącej powierzchni biurowej w kolejne pokoje hotelowe, dzięki czemu powstało 69 dodatkowych pokoi. Pojemność hotelu zwiększyła się w ten sposób do 177 pokoi.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.09.2008



W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2008 r. ilość pokoi zwiększyła się z 2.317 o 314 do 2.631 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30 września 2008 r. Wzrost ten wynika z dokupienia udziałów w Hotelu andel's w Krakowie, nabycia Hotelu Liner w Jekaterynburgu, otwarcia Hotelu angelo w Monachium i 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie.

Po dniu bilansowym otwarty został Hotel angelo w Pilźnie z 72 pokojami (po korekcie o udziały częściowe).

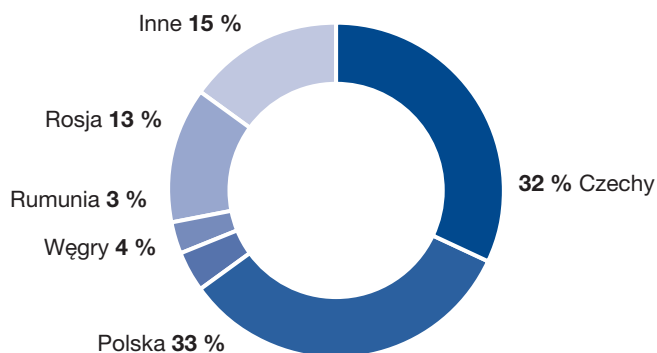
W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 13 projektów rozwojowych, nie licząc hoteli ekonomicznych w ramach joint venture z Louvre Hotels. Siedem obiektów znajduje się w budowie, z czego trzy hotele z ok. 1.000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 700 pokoi) zostaną otwarte do połowy 2009 roku.

Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec września 2008 r. łącznie 24 nieruchomości, w tym 17 hoteli i 7 budynków biurowych. Ponadto majątek spółki uzupełniają liczne nieruchomości gruntowe oraz projekty rozwojowe prowadzone w ośmiu krajach Europy Środkowej i przede wszystkim Wschodniej. Działalność jest skoncentrowana w głównej mierze na Węgrzech, w Czechach, Słowacji, Polsce i Rosji.

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

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się także w pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku obrotowego dobrze. Oba główne rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak bardzo różnie: Podczas gdy w Polsce i we Francji oraz w Hotelu Spa w Karlovych Varach obłożenie i ceny pokoi były stabilne, a nawet częściowo wzrosły, to w hotelach praskich zanotowano spadki cen pokoi i wskaźników obłożenia.

Przychody ze sprzedaży

W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2008 Warimpex zanotował wzrost obrotów grupy o 23 % z 57,7 mln EUR do 70,9 mln EUR. Przychody ze sprzedaży wynikające z eksploatacji hoteli zwiększyły się w porównaniu z pierwszymi 9 miesiącami 2007 roku z 51,6 mln EUR do 66,2 mln EUR, co stanowi wzrost o 28 %. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej oraz świadczenia usług deweloperskich spadły w wyniku zdarzeń nadzwyczajnych w porównywalnym okresie roku 2007 o 24% do 4,7 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. Zakup nastąpił 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 Dvůrak. 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.

W III kwartale 2007 roku zakupiono angelo Airporthotel w Bukareszcie, także znacznie poniżej wartości godziwej przejętych składników majątkowych, określonej przez rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis, dzięki czemu również poprawił się wynik.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zwiększył się z 23,7 mln EUR o 20 % do 28,4 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł w porównaniu z okresem sprawozdawczym w roku ubiegłym z 16,6 mln EUR do 19,1 mln EUR. Taki wzrost o 2,5 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 -6,6 mln EUR do -18,2 mln EUR. Ta zmiana o 11,6 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, jak również ze wzrostu EURIBOR.

Wynik okresu

Wynik okresu zmniejszył się wskutek gorszego wyniku z działalności finansowej z 11,5 mln EUR do 2,0 mln EUR.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zmniejszyły się z 12,8 mln EUR w porównywalnym okresie 2007 do 6,8 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 września 2008 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 17 hoteli z 3.686 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.631 pokoi) oraz siedem nieruchomości biurowych z ok. 36.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 27.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

Ponadto 14 projektów nieruchomościowych znajdowało się w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych. Po dniu bilansowym otwarty został Hotel angelo w Pilźnie z 144 pokojami (72 po korekcie o udziały częściowe).

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).

Perspektywy

Obecnie Warimpex prowadzi łącznie 13 projektów rozwojowych, nie uwzględniając planowanych hoteli ekonomicznych. W fazie budowy znajdują się następujące projekty hotelowe:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • andel's, Berlin, 557 pokoi | (planowane otwarcie w I kwartale 2009) |
| • andel's, Łódź, 278 pokoi | (planowane otwarcie w II 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 znajdują się następujące projekty rozwojowe:

- | | |
|---|---|
| • Airportcity, St. Petersburg, Businesspark
z powierzchnią biurową 40.000 m ² i hotelem
międzynarodowym z 300 pokojami | (planowane otwarcie w IV kwartale 2009) |
| • Redevelopment kompleksu biurowego Erzsebet | (planowane otwarcie wieży „B” w II kwartale 2009) |

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- Biura lub Hotel Le Palais, Warszawa
- Biurowiec, Kraków
- Hotel Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

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

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Premiere Classe, Wrocław

Wiedeń, 26 listopada 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2008

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

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w EUR	Nota	01-09/08	07-09/08	01-09/07	07-09/07
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		66.242.706	24.649.466	51.594.033	20.401.040
Przychody ze sprzedaży – Development & Asset-Management		4.658.503	1.926.457	6.102.032	1.859.510
		<u>70.901.209</u>	<u>26.575.923</u>	<u>57.696.065</u>	<u>22.260.550</u>
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości (Sharedeals)		18.250.000	–	7.366.489	–
Wartość bilansowa sprzedanych grup do zbycia		(8.665.249)	–	(4.999.227)	37.960
	[05]	<u>9.584.751</u>	<u>–</u>	<u>2.367.262</u>	<u>37.960</u>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(259.333)	(172.422)	(1.091.269)	(90.718)
Pozostałe przychody operacyjne	[12]	4.212.608	(121.616)	4.743.639	(5.134)
		<u>3.953.276</u>	<u>(294.038)</u>	<u>3.652.370</u>	<u>(95.852)</u>
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(31.529.828)	(11.100.881)	(21.587.080)	(8.337.239)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(1.112.488)	(417.183)	(638.272)	(32.832)
Koszty świadczeń pracowniczych	[08]	(20.197.609)	(6.360.740)	(15.827.677)	(5.719.640)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(9.240.384)	(3.052.357)	(7.068.529)	(2.556.101)
Pozostałe koszty operacyjne	[09]	(6.140.498)	(1.924.599)	(6.241.661)	(2.143.715)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	[06]	2.920.854	–	4.251.099	4.251.099
		<u>(65.299.953)</u>	<u>(22.855.760)</u>	<u>(47.112.119)</u>	<u>(14.538.427)</u>
Zysk na działalności operacyjnej		19.139.282	3.426.125	16.603.577	7.664.230
Przychody z działalności finansowej	[10]	2.426.272	31.932	2.197.077	102.090
Koszty działalności finansowej	[10]	(20.613.004)	(4.986.101)	(8.748.624)	(3.088.944)
Zysk brutto		952.550	(1.528.044)	10.052.031	4.677.375
Podatek dochodowy bieżący	[11]	(1.338.461)	(1.266.635)	(6.503)	19.771
Podatek dochodowy odroczoney	[11]	2.422.919	1.828.994	1.404.546	1.233.269
Zysk netto okresu		2.037.008	(965.685)	11.450.074	5.930.415
Przypadający:					
– akcjonariuszom jednostki dominującej		1.963.672	(1.072.636)	11.425.567	5.946.337
– akcjonariuszom mniejszościowym		73.336	106.951	24.507	(15.922)
		<u>2.037.008</u>	<u>(965.685)</u>	<u>11.450.074</u>	<u>5.930.415</u>
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,06	(0,03)	0,32	0,17

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.09.2008 niebadany	31.12.2007 badany	30.09.2007 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[12]	343.920.223	287.869.763	293.264.505
Aktywa w budowie		130.077.361	87.190.312	39.295.455
		<u>473.997.584</u>	<u>375.060.075</u>	<u>332.559.960</u>
Nieruchomości inwestycyjne	[13]	18.076.653	17.679.162	17.975.686
Wartość firmy (goodwill)		8.117.251	7.409.809	7.409.809
Zakupione oprogramowanie		195.221	204.778	227.526
Jednostki stowarzyszone		11.485.032	8.229.836	–
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	46.506.237	39.113.292	30.063.348
Podatek odroczony		5.545.507	4.208.795	4.642.952
		<u>563.923.486</u>	<u>451.905.747</u>	<u>392.879.282</u>
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.821.848	2.200.984	2.548.968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[16]	27.653.277	14.856.584	13.166.147
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	10.155.000	12.412.500
Pozostałe aktywa finansowe	[17]	1.010.820	557.436	594.350
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		25.473.955	23.993.377	20.706.158
		<u>55.959.900</u>	<u>51.763.381</u>	<u>49.428.123</u>
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[07]	4.829.152	4.690.604	8.678.139
		<u>60.789.052</u>	<u>56.453.984</u>	<u>58.106.262</u>
SUMA AKTYWÓW		<u>624.712.538</u>	<u>508.359.731</u>	<u>450.985.544</u>

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.09.2008 niebadany	31.12.2007 badany	30.09.2007 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	56.002.672
Niepodzielony wynik finansowy		72.618.689	79.655.019	57.207.108
Akcje własne	[18]	(271.169)	–	–
Pozostałe kapitały rezerwowe		6.359.852	5.808.226	4.251.616
		170.284.311	177.040.184	153.461.396
Udziały mniejszościowe		5.496.655	267.837	147.859
Kapitał własny ogółem		175.780.966	177.308.021	153.609.255
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[15]	295.400.655	208.623.172	197.979.581
Rezerwy		3.467.379	3.370.029	3.889.175
Pozostałe zobowiązania		879.740	813.691	649.924
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		21.641.773	19.074.381	17.921.658
		321.389.547	231.881.273	220.440.338
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[16]	27.459.827	22.947.844	19.103.143
Kredyty i pożyczki	[15]	94.175.364	70.302.533	49.959.376
Pochodne instrumenty finansowe	[17]	15.713	–	0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1.180.479	719.425	135.101
Rezerwy		913.947	1.033.507	1.306.753
		123.745.331	95.003.310	70.504.372
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[07]	3.796.694	4.167.127	6.431.578
		127.542.025	99.170.436	76.935.950
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		624.712.537	508.359.730	450.985.544

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w EUR	Nota	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		69.918.915	54.658.081
z projektów w zakresie nieruchomości		1.046.280	2.343.228
z odsetek		831.864	767.055
		<u>71.797.059</u>	<u>57.768.363</u>
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(2.150.497)	(708.861)
zużycie materiałów i usług		(32.741.148)	(21.890.965)
świadczenia pracownicze		(21.344.484)	(15.756.715)
pozostałe koszty operacyjne		(7.838.443)	(6.538.668)
podatek dochodowy		(972.766)	(99.543)
		<u>(65.047.338)</u>	<u>(44.994.752)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		6.749.721	12.773.611
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży	[12]	4.648.484	195.347
wydatki na nabycie	[12]	(80.456.603)	(24.171.167)
		<u>(75.808.119)</u>	<u>(23.975.820)</u>
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		–	–
wydatki na nabycie / rozbudowę		(760.355)	(792.542)
		<u>(760.355)</u>	<u>(792.542)</u>
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży	[10]	4.206.000	653.640
wydatki na nabycie		–	(14.737.231)
		<u>4.206.000</u>	<u>(14.083.590)</u>
Wydatki na nabycie oprogramowania		(65.731)	(27.618)
Pozostałe aktywa finansowe:			
+spłata/-wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		1.114.681	(3.310.425)
pozostałe		(54.372)	(258.936)
wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		(3.232.336)	–
		<u>(2.172.027)</u>	<u>(3.569.361)</u>
		(74.600.233)	(42.448.931)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w EUR	Nota	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		10.250.000	3.248.066
wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		(884.648)	(80.459)
	[05]	9.365.352	3.167.607
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	[06]	(17.499.852)	(9.693.867)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		978.965	475.531
		(16.520.886)	(9.218.335)
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(4.736.642)	(14.202.000)
		(11.892.176)	(20.252.728)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(86.492.409)	(62.701.659)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału		–	66.000.000
Wydatki na zmiany kapitału		–	(5.062.340)
Skup akcji własnych		(271.169)	–
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		129.966	(7.128)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	118.694.386	26.114.732
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	(15.230.110)	(19.639.541)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(13.894.137)	(9.035.643)
Wpływy/wydatki z/na finansowe transakcje pochodne	[17]	(329.429)	–
Wypłata dywidend akcjonariuszom jednostki dominującej		(9.000.000)	(5.400.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		80.099.506	52.970.081
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		356.819	3.042.033
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		1.043.212	162.930
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		24.135.200	17.649.563
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		25.535.231	20.854.525
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		25.473.955	20.706.158
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		61.277	148.367
		25.535.232	20.854.525

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2008 – *niebadane*

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2008	36.000.000	55.576.939	79.655.018	-	5.808.226	177.040.183	267.838	177.308.021
Różnice kursowe (odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	615.609	615.609	143.832	759.441
Zysk/strata hedging (odroczone) podatki hedging	-	-	-	-	(42.577)	(42.577)	(15.614)	(58.191)
	-	-	-	-	(26.428)	(26.428)	(143)	(26.570)
	-	-	-	-	5.021	5.021	27	5.048
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	-	-	-	-	551.626	551.626	128.102	679.728
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	5.029.913	5.029.913
Wynik finansowy okresu	-	-	1.963.672	-	-	1.963.672	73.336	2.037.008
Razem przychody i koszty okresu	-	-	1.963.672	-	551.626	2.515.297	5.231.352	7.746.649
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(2.534)	(2.534)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(271.169)	-	(271.169)	-	(271.169)
Wypłata dywidend	-	-	(9.000.000)	-	-	(9.000.000)	-	(9.000.000)
Stan na dzień 30 września 2008	36.000.000	55.576.939	72.618.689	(271.169)	6.359.852	170.284.311	5.496.655	175.780.966

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

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2007	30.000.000	-	51.181.541	-	5.565.543	86.747.084	280.651	87.027.736
Różnice kursowe (odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	(30.375)	(30.375)	32.756	2.382
Korekta Fair Value papierów wartościowych (odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	-	-	-	-	(411)	(411)	162	(249)
Zmiana stawki podatku dla kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny IFRS3	-	-	-	-	(2.241.429)	(2.241.429)	-	(2.241.429)
Zysk/strata hedging (odroczone) podatki hedging	-	-	-	-	552.936	552.936	-	552.936
	-	-	-	-	211.530	211.530	-	211.530
	-	-	-	-	239.286	239.286	1.293	240.579
	-	-	-	-	(45.464)	(45.464)	(246)	(45.710)
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	-	-	-	-	(1.313.927)	(1.313.927)	33.965	(1.279.961)
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	(184.137)	(184.137)
Wynik finansowy okresu	-	-	11.425.566	-	-	11.425.566	24.507	11.450.074
Razem przychody i koszty okresu	-	-	11.425.566	-	(1.313.927)	10.111.640	(125.664)	9.985.975
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(7.128)	(7.128)
Podwyższenie kapitału	6.000.000	60.000.000	-	-	-	66.000.000	-	66.000.000
Koszty pozyskania kapitału (odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	-	(4.981.429)	-	-	-	(4.981.429)	-	(4.981.429)
	-	984.101	-	-	-	984.101	-	984.101
Wypłata dywidend	-	-	(5.400.000)	-	-	(5.400.000)	-	(5.400.000)
Stan na dzień 30 września 2007	36.000.000	56.002.672	57.207.108	-	4.251.616	153.461.396	147.859	153.609.255

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 września 2008 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 26 listopada 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 30 września 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 września 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 za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset-Management		Razem w Euro	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	66.242.706	51.594.033	4.658.503	6.102.032	70.901.209	57.696.065
Wynik segmentu	7.888.396	10.169.928	11.250.887	6.433.650	19.139.282	16.603.578
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	75.789.196	19.563.402	13.810.421	2.474.208	89.599.617	22.037.610
• finansowe aktywa trwałe	–	202.407	13.846.582	5.865.595	13.846.582	6.068.002
Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	23.422.507	34.785.004	(17.194.259)	(5.069.899)	6.228.248	29.715.105
	99.211.703	54.550.813	10.462.744	3.269.905	109.674.447	57.820.717
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(8.364.101)	(6.587.765)	(876.283)	(480.764)	(9.240.384)	(7.068.529)
Cash Flow z działalności operacyjnej	13.125.355	15.538.413	(6.375.633)	(2.764.802)	6.749.722	12.773.611
Aktywa	482.025.988	356.311.249	142.686.550	94.674.294	624.712.538	450.985.544
Zobowiązania brutto	(375.441.195)	(282.389.333)	(73.490.377)	(14.986.955)	(448.931.572)	(297.376.288)
Finansowanie w ramach Grupy	43.752.359	32.771.944	(43.752.359)	(32.771.944)	–	–
Zobowiązania netto	(331.688.836)	(249.617.389)	(117.242.736)	(47.758.899)	(448.931.572)	(297.376.288)
Ø Zatrudnienie	1.380	1.101	75	64	1.455	1.165

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

za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	16.332.109	14.437.801	44.491.422	33.457.416	5.282.695	3.477.653
Koszty materiałów	(6.889.500)	(5.601.364)	(17.427.141)	(11.187.869)	(1.660.753)	(934.215)
Koszty świadczeń pracowników	(4.875.888)	(3.816.575)	(10.199.633)	(6.917.528)	(1.046.238)	(595.427)
Gross Operating Profit	4.566.721	5.019.862	16.864.648	15.352.018	2.575.703	1.948.011
<i>Employees Hotel</i>	346	321	830	648	155	90
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	2.588	1.977	437	282
w tym dostępne od stycznia do września	661	648	2.515	1.977	428	264
Udział joint venture	(202)	(247)	(755)	(601)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(72)	(127)	(36)	–
Pokoje dostępne Grupa	459	401	1.688	1.249	392	264
Pokoje sprzedane	291	265	1.132	892	248	172
Średnie obłożenie	63%	66%	67%	71%	63%	65%
Managementfee	(883.097)	(661.586)	(2.430.714)	(1.933.966)	(284.088)	(277.193)
Property Costs	(418.088)	(365.397)	(1.189.706)	(374.045)	(107.918)	(209.181)
Net Operating Profit	3.265.536	3.992.878	13.244.228	13.044.008	2.183.698	1.461.636
other Revenues	–	–	74.527	–	61.954	–
Pozostałe after GOP	(245.019)	(297.071)	(980.344)	(1.073.874)	(119.075)	(72.322)
Koszty Pre-Opening	–	–	(125.288)	(133.220)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.903.007)	(2.448.270)	(4.808.104)	(3.671.012)	(652.990)	(468.484)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	117.510	1.247.538	7.405.019	8.165.903	1.473.586	920.831
w tym w						
• Czechy	(328.594)	980.780	3.869.513	5.935.470	–	–
• Polska	446.105	266.758	2.236.823	1.247.974	917.422	920.831
• Francja	–	–	1.758.759	801.865	–	–
• Niemcy	–	–	(8.227)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	556.164	–
• Rumunia	–	–	(451.848)	180.593	–	–
	117.510	1.247.538	7.405.019	8.165.903	1.473.586	920.831
Suma operating Hotels					8.996.115	10.334.271
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(1.107.720)	(164.344)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					7.888.396	10.169.928

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

za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Wpływy	16.549.621	14.447.037	44.295.075	32.562.636	5.174.710	3.175.917
Przychody z tytułu odsetek	70.281	49.034	46.056	61.351	–	3.375
Koszty materiałów	(7.774.776)	(5.647.230)	(21.063.943)	(13.732.823)	(1.890.994)	(1.039.186)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.013.555)	(3.955.758)	(10.576.263)	(7.413.330)	(1.134.351)	(655.914)
Pozostałe wypływy	(752.128)	(573.400)	(2.776.469)	(1.250.015)	32.135	(254.071)
Podatek dochodowy	–	–	(607.666)	(31.500)	(104.954)	–
	3.079.445	4.319.683	9.316.790	10.196.319	2.076.545	1.230.122
w tym w						
• Czechy	952.793	2.638.784	4.357.846	7.037.977	–	–
• Polska	2.126.652	1.680.899	3.037.044	1.374.057	1.479.535	1.230.122
• Francja	–	–	2.219.639	1.554.303	–	–
• Niemcy	–	–	(146.431)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	597.011	–
• Rumunia	–	–	(151.308)	229.982	–	–
	3.079.445	4.319.683	9.316.790	10.196.319	2.076.545	1.230.122
Suma operating Hotels					14.472.780	15.746.124
pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(1.347.425)	(207.711)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					13.125.355	15.538.413

Wynik segmentu „Development & Asset-Management“ – w porównaniu z rokiem poprzednim
za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	2.480.757	1.875.304	1.628.881	3.802.186	548.865	424.542
Zmiana stanu	–	–	(259.333)	(1.091.269)	–	–
Sprzedaż spółek & rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	12.513.674	6.618.361	(8.070)	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	(0)	4.203.282	4.715.852	–	2.190
Koszty materiałów	(941.074)	(712.100)	(292.984)	(198.180)	(576.210)	(368.621)
Koszty rozwoju projektów	(20.475)	(74.347)	(514.617)	(338.276)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(21.834)	(25.401)	(3.268.162)	(3.819.099)	(16.607)	–
Odpisy amortyzacyjne	(321.492)	(251.861)	(496.894)	(196.098)	(57.898)	(32.805)
Pozostałe koszty operacyjne	240.450	(166.362)	(3.561.549)	(3.717.633)	(7.824)	(12.735)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	1.416.332	645.234	9.952.298	5.775.845	(117.743)	12.571
w tym w						
• Czechy	–	(29.347)	4.143.990	(112.754)	–	–
• Polska	53.480	244.102	(520.384)	(228.803)	(98.525)	12.571
• Niemcy	–	–	(29.461)	–	–	–
• Francja	–	–	(154.895)	(64.079)	–	–
• Austria	–	–	7.397.889	5.768.538	–	–
• Węgry	1.383.328	430.478	(771.849)	439.156	–	–
• pozostałe	(20.475)	–	(112.992)	(26.213)	(19.219)	–
	1.416.332	645.234	9.952.298	5.775.845	(117.743)	12.571

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

za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Wpływy wynajem	2.550.418	1.938.646	689.410	1.829.595	658.314	471.002
Wpływy Development	–	–	1.046.280	2.343.228	–	–
Przychody z tytułu odsetek	9.610	2.743	630.276	642.546	209	75
Wypływy Development	(20.475)	(74.347)	(1.030.221)	(225.477)	(2.692)	–
Koszty materiałów	(1.191.161)	(785.525)	(243.034)	(287.090)	(601.587)	(401.656)
Koszty świadczeń pracowniczych	(21.875)	(113.219)	(4.451.100)	(3.586.810)	(16.607)	–
Pozostałe wypływy	129.670	(161.609)	(4.243.312)	(4.275.000)	(9.878)	(14.428)
Podatek dochodowy	(10.507)	(1.262)	(247.371)	(66.213)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	1.445.680	805.427	(7.849.073)	(3.625.221)	27.760	54.992
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia			10.250.000	3.248.066		
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem			2.400.927	(377.155)		
w tym w						
• Czechy	–	264.987	(101.794)	(111.428)	–	–
• Polska	220.910	341.767	(457.326)	(276.488)	30.452	54.992
• Niemcy	–	–	(20.019)	–	–	–
• Austria	–	–	(6.391.756)	(4.100.303)	–	–
• Francja	–	–	(594.190)	(155.725)	–	–
• Węgry	1.245.245	198.674	(186.550)	1.048.788	–	–
• pozostałe	(20.475)	–	(97.438)	(30.064)	(2.692)	–
	1.445.680	805.427	(7.849.073)	(3.625.221)	27.760	54.992

[05] Sprzedaż udziałów:

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 z tytułu podatku odroczonego	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] Połączenia jednostek gospodarczych 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.

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	El-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 z tytułu podatku odroczonego	(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)	–	686.885	–	20.557
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(2.920.129)	–	(725)	–
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	8.934.939	8.410.298	73.371	81.243
Niezapłacone zobowiązania z tytułu ceny kupna	–	–	–	–
Wydatki w okresie sprawozdawczym	8.934.939	8.410.298	73.371	81.243
w tym wydatki z tytułu ceny kupna	4.500.000	8.307.384	73.371	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	8.410.298	73.371	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 1-9/08	Stan 30.9.2008
Nieruchomości inwestycyjne	4.445.643	189.804	4.635.448
Należności krótkoterminowe	103.138	29.290	132.428
Fundusze finansowe	141.822	(80.546)	61.277
	4.690.604	138.549	4.829.152
Kredyty projektowe	3.727.898	(440.686)	3.287.212
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	326.303	22.643	348.946
Zobowiązania krótkoterminowe	112.926	47.610	160.536
	4.167.127	(370.433)	3.796.694
<i>Aktywa netto grupy do zbycia</i>	523.477	508.982	1.032.458

[08] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

w EUR	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Wynagrodzenia	(14.755.111)	(11.047.684)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(3.564.705)	(2.833.663)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(793.635)	(554.482)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(159.598)	(21.883)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(803.518)	(683.072)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(60.409)	(287.912)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	1.066	(60.632)
	(20.135.910)	(15.489.327)
Zmiana funduszu socjalnego	(61.700)	(338.350)
	(20.197.609)	(15.827.677)

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od stycznia do września wyniosło 1.455 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.165) osób.

Wzrost zatrudnienia wynika głównie z faktu, że w porównywalnym okresie roku poprzedniego uwzględniono Hotel Intercont Warszawa za dwa kwartały 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 27,6% z 15.827.677,- Euro do 20.197.609,- Euro z jednej strony jest skutkiem większej liczby pracowników, a z drugiej zmiany kursu walut, szczególnie korony czeskiej i polskiej złotych.

Wynagrodzenia Zarządu wraz z prawem do 5% bonusu od wyniku koncernu wynoszą w okresie sprawozdawczym 893.730,- Euro (w roku poprzednim 1.303.841,- Euro).

[09] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Koszty Pre-Opening	(352.788)	(133.220)
Koszty doradztwa prawnego	(1.468.746)	(986.907)
Proporcjonalne koszty zmian w kapitale	–	(1.125.935)
Podatek naliczony nieodliczalny	(380.530)	(301.884)
Property Costs	(1.646.076)	(795.014)
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(246.925)	5.439
Koszty administracyjne ogółem	(1.024.094)	(1.262.915)
Reklama	(770.909)	(574.610)
Pozostałe	(250.431)	(1.066.616)
	(6.140.498)	(6.241.661)

[10] Przychody i koszty z działalności finansowej

w EUR	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	749.976	902.249
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	22.861	–
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	1.456.836	716.472
	2.229.674	1.618.721
Dodatkowo różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	–	358.410
Pochodne instrumenty finansowe	196.598	219.945
	2.426.272	2.197.077
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(12.212.719)	(8.043.068)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(8.401)	(1.551)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(739.225)	(462.086)
Odsetki od pożyczek od jednostek stowarzyszonych	–	(11.723)
	(12.960.345)	(8.518.429)
Pochodne instrumenty finansowe	¹⁾ (727.178)	–
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(75.066)	(98.400)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	²⁾ (552.330)	–
Koszt pozyskania kapitału	(349.086)	(98.989)
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	³⁾ (5.949.000)	(32.806)
	(20.613.004)	(8.748.624)

¹⁾ Ujemne różnice kursowe od pochodnych instrumentów finansowych dotyczą głównie CMS Spread Caps opisanych w nocie nr [17], nabytych pod koniec II kwartału 2008 za 0,97 mln Euro.

²⁾ Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF, dotyczą kredytu projektowego w wysokości 12,4 mln CHF na dzień 30 września 2008. Termin spłaty kredytu to koniec roku 2016.

³⁾ 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.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Wynik brutto	952.550	10.052.031
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(238.137)	(2.513.008)
± zmiany stawek podatkowych	–	1.432.893
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(534.216)	136.210
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	2.813.074	590.816
± różnice stałe	198.903	(251.135)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(1.219.725)	(238.919)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	116.213	1.605.294
± efekt ujemnych wartości firmy	730.213	674.383
± efekt różnic kursowych	(781.868)	(38.492)
	1.084.458	1.398.044
w tym bieżący podatek dochodowy	(1.338.461)	(6.503)
w tym zmiana odroczonej rozliczeń podatkowych	2.422.919	1.404.546
Efektywna stawka podatkowa	-113,85%	-13,91%

[12] Rzeczowe aktywa trwałe

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

	30.09.2008	30.09.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	375.060.075	288.327.053
Zmiany konsolidacyjne	18.577.280	29.672.988
Nakłady inwestycyjne	88.771.367	21.217.450
Zmniejszenia	(324.593)	–
Odpisy amortyzacyjne	(8.790.812)	(6.699.386)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	704.268	41.854
Wartość netto na dzień 30 czerwca	473.997.584	332.559.960
<i>Odsetki w ramach finansowania budowy zawarte w nakładach inwestycyjnych</i>	<i>575.865</i>	<i>107.416</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>	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
Postęp projektu „Airportcity St.Peterburg“	(5.398.526)	(4.335.389)
Realizacja projektu joint venture „Louvre-Hotels“	(5.466.063)	–
Rozbudowa „angelo Airporthotel Bukarest“	(4.153.727)	–
Rozbudowa „Hotel Chopin“	(930.430)	(111.776)
Nabycie sąsiedniej działki Parkur Tower	(1.621.298)	–
Nabycie sąsiedniej działki Hotel Savoy/przebudowa	(121.914)	(2.092.692)
Postęp w budowie „Hotel andel’s Berlin“	(18.116.623)	(1.570.077)
Postęp w budowie „Hotel angelo Pilzno“	(5.317.434)	(1.349.538)
Postęp w budowie „Hotel andel’s Łódź“	(20.569.846)	(1.554.126)
Postęp w budowie „Hotel angelo Jekaterynburg“	(7.050.513)	–
Ukończenie „Hotel angelo Monachium“	(4.842.683)	(627.160)
Ukończenie „Bürohaus UBX 2-Praga“ (sprzedany 30 marca 2007)	–	(1.995.133)
Ukończenie „Hotel andel’s Kraków“	(2.239.029)	(5.686.670)
	(75.828.085)	(19.322.561)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(4.628.518)	(4.848.606)
	(80.456.603)	(24.171.167)

[13] Nieruchomości inwestycyjne

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

	30.09.2008	30.09.2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	17.679.162	25.338.478
Zmiana pozycji wg IFRS 5	–	(7.859.724)
Nakłady inwestycyjne	762.519	792.542
Odpisy amortyzacyjne	(363.097)	(295.146)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.930)	(463)
Wartość netto na dzień 30 czerwca	18.076.653	17.975.686
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	2.325.871	1.882.843
Koszty eksploatacyjne	(831.603)	(712.100)
	1.494.268	1.170.743

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze na dzień 30 czerwca 2008 uzyskano opinie w zakresie wartości godziwych wszystkich "nieruchomości inwestycyjnych"; wartość godziwa wyniosła na dzień 30 czerwca 2008 roku 26,02 mln Euro.

[14] Pozostałe aktywa finansowe

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2007
Udzielone pożyczki	6.806.152	4.041.507	3.796.725
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	15.131	–
Pożyczki dla joint ventures*)	32.837.994	28.739.072	19.267.815
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	5.030.377	5.145.012	5.145.012
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	123.229	117.253	111.185
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	917.657	917.657	816.876
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	775.699	137.660	925.734
	46.506.237	39.113.292	30.063.347

*) Zmiany w pożyczkach dla joint ventures w okresie sprawozdawczym: (szczegóły por. Nota 19)

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	1.456.836
Spłata udzielonych pożyczek	(1.114.681)
Przebieganie na „udzielone pożyczki“ (leasing finansowy)	(2.750.000)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	102.394
Stan na dzień 30.09.08	32.837.994

[15] Oprocentowane pożyczki i kredyty

	Stan na 01.01.2008	Zmiany konsolidacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 30.09.2008
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>						
Hotel Diplomat	35.827.170	–	–	(1.110.233)	4.689	34.721.626
Hotel Palace	16.198.500	–	–	(991.500)	–	15.207.000
Hotel Chopin	12.337.312	–	–	(154.276)	–	12.183.037
Hotel angelo Praga	10.926.598	–	–	(447.300)	–	10.479.298
Hotel Amber Baltic	8.377.442	–	–	(1.046.477)	552.330	7.883.295
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	12.942.116	–	4.735.062	–	–	17.677.178
Hotel Savoy	7.961.259	–	–	(389.031)	–	7.572.228
Hotel andel's Łódź	–	–	23.159.830	–	–	23.159.830
Hotel andel's Kraków	8.021.525	8.021.525	–	–	–	16.043.049
Biurowiec Erszebet	8.000.000	–	101.050	–	–	8.101.050
Hotel Le Palais	7.271.690	–	–	(294.146)	–	6.977.543
Hotel Dvořák	6.167.204	–	–	(531.599)	–	5.635.605
Hotel Angelo Jekaterynburg	–	–	15.500.000	–	–	15.500.000
Realizacja projektu Poznań	3.869.251	–	–	(3.869.251)	–	–
Biurowiec Cetelem	2.463.767	–	–	(80.758)	–	2.383.010
Gazociąg Warszawa	329.774	–	–	(55.898)	16.235	290.111
Ciepłownia gazowa Warszawa	223.525	306.938	–	(41.947)	21.319	509.835
Biurowiec Sajka	128.058	–	–	(34.281)	–	93.777
	141.045.191	8.328.463	43.495.942	(9.046.696)	594.573	184.417.473
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>						
Hotel InterContinental 50%	31.696.776	–	–	(562.505)	25.269	31.159.540
Hotel Dream Castle 50%	18.947.669	–	–	(368.371)	–	18.579.298
Hotel HolidayInn Paryż 50%	6.000.000	–	2.000.000	–	(50.000)	7.950.000
Hotel andel's Berlin	–	–	20.450.000	–	–	20.450.000
Hotel angelo Monachium 50%	10.731.073	–	4.949.921	–	–	15.680.994
Hotel angelo Pilzno 50%	–	–	3.073.015	–	–	3.073.015
Hotel & Biurowiec Sobieski 25%	6.622.973	–	1.731.728	–	35.899	8.390.600
Biurowiec Parkur Tower 50%	3.983.411	–	1.725.609	–	–	5.709.020
	77.981.902	–	33.930.273	(930.876)	11.168	110.992.467
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	22.732.149	–	32.431.646	–	–	55.163.795
Krótkoterminowe pożyczki	411.613	12.027	150.000	(322.607)	(65.148)	185.885
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	28.519.379	(2.214.309)	2.721.339	(4.487.422)	(12.964)	24.526.023
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	7.517.948	–	2.750.000	–	3.821	10.271.769
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	66.528	8.477	3.273.364	–	19.243	3.367.612
	59.898.612	(2.193.805)	41.326.349	(4.810.029)	(55.047)	94.166.079
Razem	278.925.706	6.134.657	118.752.564	(14.787.602)	550.693	389.576.019
c) IFRS 5						
Biurowiec Pauler	3.727.898	–	–	(442.509)	1.822	3.287.212

[16] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2007
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	9.158.738	7.223.570	6.415.368
Należności wobec organów skarbowych	7.591.538	4.647.890	3.784.285
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	8.000.000	–	–
Zapłacone zaliczki	626.942	372.838	430.770
Pozostałe należności i aktywa	460.109	977.753	483.399
Należności wobec akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	16
Należności wobec joint ventures	204.536	636.291	674.080
Należności wobec osób powiązanych	(1.283)	22.187	11.901
Rozliczenia międzyokresowe	1.612.697	976.056	1.366.328
	27.653.277	14.856.584	13.166.147
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług*)	16.486.212	7.910.444	6.074.125
Zobowiązania wobec joint ventures	503.696	758.150	755.093
Zobowiązania dot. ceny kupna z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	736.642	–
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.177.675	2.649.715	2.766.057
Zobowiązania dot. ceny kupna	5.742.238	6.670.445	3.423.120
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	2.281.319	3.342.782	5.096.733
Otrzymane zaliczki	1.268.688	879.667	988.015
	27.459.827	22.947.844	19.103.142

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

[17] Pochodne instrumenty finansowe

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

	Wartość rynkowa 30.09.2008	Wartość rynkowa 30.06.2007
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	6.977.543	7.408.270
Wartość godziwa na 30 września (formalnie zakończony, zawarty ponownie w lipcu 2008)	(15.713)	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	12.183.037	12.542.380
Wartość godziwa na 30 września	285.684	310.733
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny-Euribor)	8.390.600	6.889.575
Wartość godziwa na 30 września	142.877	69.260

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.

			30.09.2008	30.09.2007
Knock-Out-CAP	Maturity Date	Wartość rynkowa		
	30.06.2009 buy Cap	15.000.000 3-M-Euribor 4 %	112.130	120.586
	14.04.2008 buy Cap	5.000.000 3-M-Euribor 2 %	zakończony	93.771

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 %.

			30.09.2008	30.09.2007
CMS Spread Cap	Maturity Date	Wartość rynkowa		
	05.06.2018 buy Cap	900.000 10Y/2Y EUR CMS 0,75 %	19.570	–
	05.06.2018 buy Cap	54.600.000 10Y/2Y EUR CMS 1 %	334.556	–
	05.06.2018 buy Cap	4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 1,1 %	50.706	–
	05.06.2018 buy Cap	21.000.000 10Y/2Y EUR CMS 1,25 %	65.297	–

Spółka nabyła w okresie sprawozdawczym wymienione opcje cap na różnicę w oprocentowaniu między 10-letnim i 2-letnim EUR-swap. Jeżeli w terminach zapadalności (každorazowo 5 marca, czerwca, września i grudnia) różnica między 10-letnim EUR-swap i 2-letnim EURswap będzie większa lub równa wymienionym stopom procentowym, spółka otrzyma wyrównanie. Nie ma obowiązku dopłat.

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] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 36 mln sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. 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 30 września 2008 Spółka skupiła 60.500 sztuk akcji własnych po średnim kursie 4,48 Euro/akcję. Rozwodniona liczba akcji w okresie od 1 stycznia 2008 do 30 września 2008 wynosi 35.991.533 sztuk; w odniesieniu do okresu od 1 lipca 2008 do 30 września 2008 roku 35.964.901 sztuk. Wynik podstawowy na jedną akcję odpowiada wynikowi rozwodnionemu na jedną akcję.

[19] Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

	1.1.–30.9.2008	1.1.–30.9.2007
<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	–	(8.471)
± Płatności	2.861.000	2.215.804
	–	(763.553)
<i>Członkowie Zarządu, posiadający znaczące udziały w spółce</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.027.341)	(681.153)
Wynagrodzenia bieżące i bonusy	(375.424)	(769.341)
Dywidendy	(3.559.500)	(1.871.546)
± Płatności	4.679.088	2.799.982
	(283.177)	(522.058)
<i>Pozostali Członkowie Zarządu</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(677.874)	(3.592.792)
Dywidendy	freefloat	freefloat
Wynagrodzenia bieżące i bonusy	(258.400)	(534.500)
± Płatności	747.042	3.778.567
	(189.232)	(348.725)

Członkowie Rady Nadzorczej

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 30.09.2007 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).

	1.1.-30.9.2008	1.1.-30.9.2007
<i>Vienna International AG (wraz z KDAG Data GesmbH)</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(922.314)	(1.058.401)
Skompensowane Management Fee	(3.156.518)	(2.714.782)
± Płatności	3.372.282	2.916.559
	(706.549)	(856.624)
<i>Kadra kierownicza</i>		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	117.253	(1.657.507)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	5.976	1.904
± Płatności	–	1.767.133
	123.229	111.530

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

	30.09.2008	30.09.2007
Pozostałe aktywa finansowe	123.229	111.185
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (krótkoterminowe)	(1.283)	11.901
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	(1.177.675)	(2.766.057)
	(1.055.729)	(2.642.971)

Joint Ventures

W okresie sprawozdawczym dokonano następujących transakcji z joint ventures:

	1.1.-30.9.2008	1.1.-30.9.2007
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług	226.237	915.879
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures	4.098.921	(3.265.366)
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures	1.456.836	716.472
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures*)	(739.225)	(462.086)

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			z drugiej strony znajdują się		
	przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco::			pożyczki od partnerów joint venture:		
	Stan 01.01.2008	Zmiana	Stan 30.09.2008	Stan 01.01.2008	Zmiana	Stan 30.09.2008
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	9.466.589	491.727	9.958.316	(9.416.223)	(571.304)	(9.987.527)
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	1.837.062	378.750	2.215.812	(1.800.684)	(371.250)	(2.171.934)
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.	–	1.452.502	1.452.502	–	(1.452.027)	(1.452.027)
Melica Sp.z.o.o.	2.279.627	(1.460.514)	819.113	(2.234.194)	1.410.472	(823.722)
Avielen OAO	–	9.653.250	9.653.250	–	(1.433.088)	(1.433.088)
Hotel Paris II S.a.r.l.	125.687	3.509	129.195	(125.666)	(5.232)	(130.898)
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	622.792	991.278	(368.045)	(622.777)	(990.822)
UBX 3 s.r.o.	5.764	(193)	5.571	(6.039)	(655)	(6.694)
UBX Plzen s.r.o.	1.339.046	1.243.268	2.582.314	(1.361.422)	(1.220.892)	(2.582.314)
UBX Development s.a.r.l.	206.946	(208.551)	(1.606)	(207.151)	207.151	–
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	4.029.850	27.697	4.057.547	(4.062.653)	87.653	(3.975.000)
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	–	25.519	25.519	–	(25.000)	(25.000)
Hotelinvestments s.a.r.l.	1.558	76	1.634	(1.555)	(75)	(1.630)
	28.739.072	4.098.921	32.837.994	(28.519.379)	3.993.356	(24.526.023)

[20] Zdarzenia po dniu bilansowym

Brak istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

[21] 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, 26 listopada 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

1) Amber Baltic****, Międzyzdroje

PL-72500 Międzyzdroje,
Promenada Gwiazd 1
191 pokoi (otwarty w 1991 r.)



2) Hotel Le Palais****, Praga

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



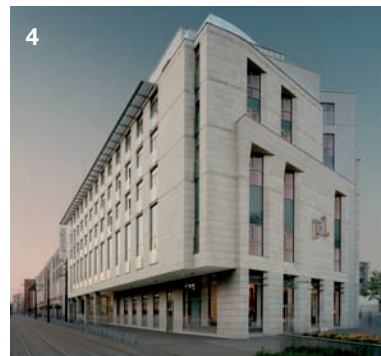
3) Hotel InterContinental****, Warszawa

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



4) andel's Hotel****, Kraków

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



5) angelo Hotel***, Monachium

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



6) angelo Hotel****PLUS, Pilzno

CZ-305 00 Pilsen, U Praždój
144 pokoje (otwarty w październiku 2008)



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

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

8) andel's Hotel****, Łódź

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



9) angelo Airporthotel****,

Jekaterynburg-Kolcowo

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



6



Kalendarium

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