



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w EUR		Q1/2009	Zmiana	Q1/2008*
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		13.254	-21 %	16.851
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		1.461	5 %	1.389
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>14.715</i>	<i>-19 %</i>	<i>18.240</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		–	–	9.219
EBITDA		-3.840	–	9.843
EBIT		-7.316	–	6.888
Wynik netto okresu		-10.276	–	-1.884
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		872	–	-1.252
Suma bilansowa		649.495	15 %	562.673
Kapitał własny		126.287	-32 %	184.368
Ø Akcje w okresie	w szt.	36.000.000	–	36.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,28	–	-0,05
Ilość hoteli		18	2	16
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		2.916	427	2.489
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		6	-1	7
Liczba rozwojowych projektów hotelowych		6	-10	16
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.409	2 %	1.379
		31.12.2008	Zmiana	31.12.2007
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	666,7	8 %	614,8
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	301,9	-22 %	387,4
NNNAV na jedną akcję	w EUR	8,4	-22 %	10,8

* skorygowane

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwszy kwartał 2009 roku odznaczał się niższym obłożeniem, a więc także niższymi przychodami naszych hoteli. Jeśli rozpatrzmy ten fakt pod kątem kategorii hoteli i poszczególnych regionów, stwierdzimy jednak wyraźne różnice: według HotStat (European Chain Hotels Market Review – marzec 2009) obłożenie w 4- i 5-gwiazdkowych hotelach w Pradze spadło w porównaniu z I kwartałem ubiegłego roku o 17 %, również w Paryżu średnie obłożenie było niższe o ok. 7 %. Hotele Warimpexu nie uniknęły wpływów tego trendu i również zanotowały na tych rynkach wyraźne spadki przychodów.

Bardzo pozytywnie wyglądały jednak tendencje w naszych hotelach w Monachium i w Krakowie. Przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły i przekroczyły założenia budżetowe. W sumie jednak przychody z działalności hoteli były wyraźnie niższe. Mimo programów obniżania kosztów w hotelach i niższej wartości lokalnych walut – większość kosztów działalności hoteli generowana jest w walucie lokalnej – spadła także znacznie wartość GOP (Gross Operating Profit). W kwietniu zaobserwowaliśmy jednak stabilizację w zakresie obłożenia hoteli.

W segmencie „Development & Assetmanagement” – rozwój i sprzedaż nieruchomości – nasze projekty rozwojowe znajdujące się w budowie, realizowane są zgodnie z planem i mają zapewnione długoterminowe finansowanie. Nielatwa sytuacja panowała również w I kwartale 2009 w zakresie sprzedaży nieruchomości. Coraz niższe stopy procentowe i wzrastające stopy zwrotu z nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej sprawiają jednak, że zainteresowanie instytucjonalnych inwestorów nieruchomościami wzrasta. Jestem więc przekonany, że rynek transakcyjny dla nieruchomości zaskoczy znowu pod koniec 2009 roku. Tani pieniądź działa, nawet jeśli płynie w tej chwili do przedsiębiorstw dość wąskim strumieniem, ponieważ gotowość banków do kredytowania jest wciąż niewielka.

W roku 2009 nasze strategiczne cele będą się koncentrowały na ukończeniu projektów rozwojowych, będących w budowie. W I kwartale został już z dużym sukcesem otwarty Hotel andel's w Berlinie jako jeden z największych hoteli konferencyjnych w mieście. W maju 2009 dołączy do niego Hotel andel's w Łodzi, a w III kwartale Hotel angelo w Jekaterynburgu. W I kwartale 2010 roku ukończymy również angelo w Katowicach, a pod koniec 2010 roku Airportcity w St. Petersburgu (wraz z Crowne Plaza Hotel).

Ponadto koncentrujemy się na optymalizacji naszego portfolio i na działalności w zakresie Assetmanagement, co oznacza, że będziemy wykorzystywać dobre oferty zarówno w zakresie kupna jak i sprzedaży.

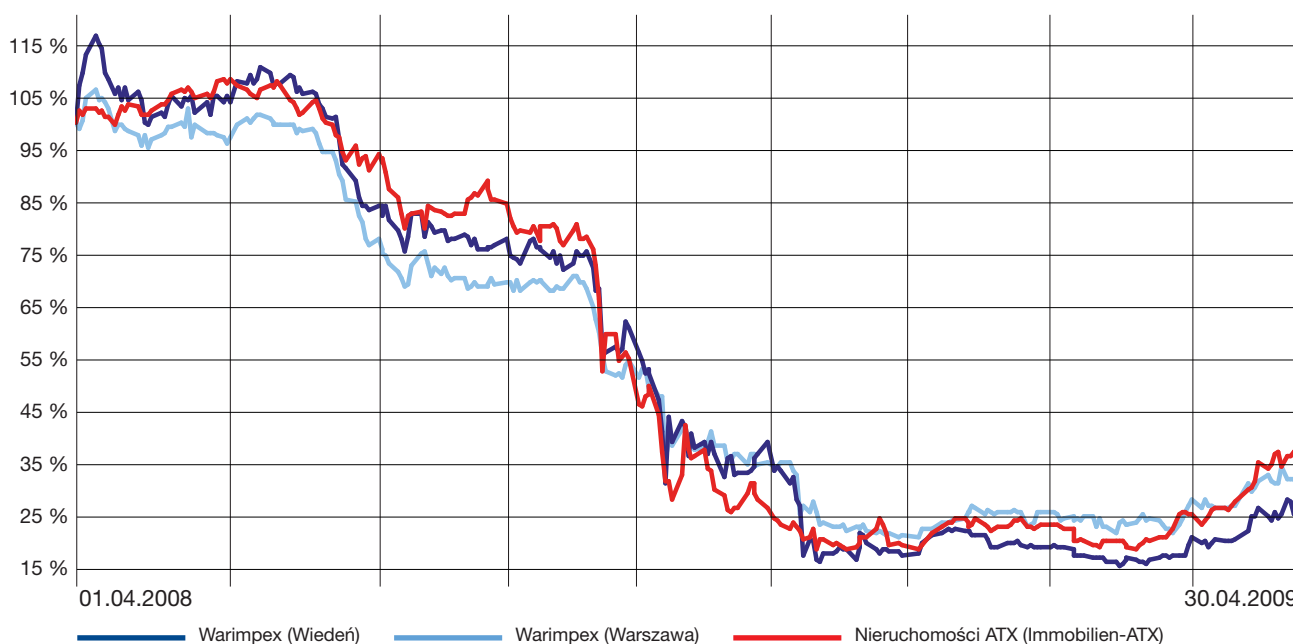


Franz Jurkowitsch

Investor Relations

W I kwartale 2009 nastąpiło odbicie i kurs akcji Warimpexu się ustabilizował. Po 1,25 EUR na koniec roku na dzień 31 marca 2009 kurs osiągnął wartość 1,28 EUR. Od kwietnia 2009 akcje Warimpexu wykazały pozytywne zmiany, a ich wartość wzrosła do 2,50 EUR wzgl. 9,30 PLN.

Zmiany kursu



Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 7,47 PLN 24,80
Najniższy kurs*	EUR 0,99 PLN 4,85
Kurs na 31.03.2009	EUR 1,28 PLN 6,47
* 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, 19.01.09	Hold, cel kursowy EUR 1,80
Sal Oppenheim, 27.04.09	Hold, cel kursowy EUR 2,30
RCB, 31.03.09	Hold, under review

100-dniowy � handel	w Wiedniu ok. 25.000 akcji w Warszawie ok. 3.500 akcji
---------------------	---

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za kwartał od 1 stycznia do 31 marca 2009

Środowisko gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) obniżył znacznie w kwietniu 2009 (World Economic Database) swoje prognozy gospodarcze i zakłada obecnie w strefie Euro wzrost gospodarczy w wysokości 0,9 % w roku 2008 i kontrakcję gospodarki w wysokości 4,2 % w roku 2009. Zakładany wzrost gospodarczy dla Europy Środkowo-Wschodniej wynosi w 2008 roku 2,9 % i -3,7 % w 2009 r., przy czym według oczekiwań MFW gospodarka w niektórych krajach, np. w Polsce (2009: -0,7 %) powinna się mniej skurczyć. Podczas gdy gospodarka w strefie Euro według szacunków MFW także w roku 2010 ma się zmniejszyć o 0,4 %, to w regionie CEE zakłada się już wzrost w wysokości 0,8 %.

RYNKI

Polska

Zasób: 5 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. Obecnie trwają prace remontowe na dwóch piętrach ze 137 pokojami w Hotelu Chopin. Po ich zakończeniu pod koniec 2009 roku cały hotel będzie już dostosowany do nowego designu i wyremontowany. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami. W I kwartale 2009 zamknięto statek hotelowy (62 pokoje), który w ciągu roku ma zostać sprzedany.

Obłożenie Hotelu InterContinental było nieco mniejsze, ale w I kwartale w dalszym ciągu dobre, osiągając 68 % (2008: 75 %), średnią cenę pokoju trzeba było obniżyć o ok. 10 EUR, ponieważ polski Złoty sporo stracił na wartości. W Hotelu Sobieski obłożenie było także mniejsze (1-3/2009: 48 %, 1-3/2008: 61 %). Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 57 % do 47 %, średnia cena pokoju została lekko obniżona. Hotel andel's w Krakowie zdobył sobie pozycję na rynku i zwiększył obłożenie (1-3/2009: 54 %, 1-3/2008: 48 %), średnia cena pokoju została lekko obniżona z uwagi na słabszy kurs Złotego.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło do 19 % (1-3/2008: 31 %). W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od sezonu, a w ubiegłym roku Święta Wielkanocne wypadały w marcu.

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

Realizacje: 2 hotele, 2 biurowce, 1 centrum handlowe

W Łodzi i w Katowicach w fazie budowy znajdują się dwa hotele designerskich marek andel's i angelo.

Hotel andel's w Łodzi został otwarty 15 maja 2009 i pracuje obecnie w fazie Soft-Opening-Phase, w której działalność hotelowa funkcjonuje już w ograniczonym zakresie, ale wciąż dokonuje się niewielkich zmian. Oficjalne otwarcie odbędzie się 15 czerwca. Hotel posiada 278 pokoi i 8 sal konferencyjnych o powierzchni 1.440 m², ponadto salę balową o powierzchni 1.330 m² i strefę spa rooftop z basenem i widokiem na panoramę miasta. andel's jest pierwszym 4-gwiazdkowym hotelem w Łodzi..

Prace budowlane przy Hotelu angelo w Katowicach postępują zgodnie z planem, otwarcie planowane jest na I kwartał 2010.

Będący w posiadaniu Warimpexu budynek biurowy w Krakowie ma zostać przekształcony w nowoczesny biurowiec. Planowanie inwestycji rozpoczęto w III kwartale 2008 roku.

W Warszawie Warimpex jest właścicielem jednego z nielicznych budynków historycznych. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu 2008 r. wydane zostało niezbędne do tego celu pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie znacznie wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się na realizację biurowca zamiast hotelu. Planowanie obiektu rozpoczęto pod koniec 2008.

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 połowie 2009 roku.

Czechy

Zasób: 7 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 Diplomat i Hotele angelo w Pradze i Pilźnie. Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z IAS/IFRS hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło 31 % wzgl. 42 % (1-3/2008: 46 % i 51 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 27 % do 35 % (1-3/2008: od 37 % do 58 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli spadła.

Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 78 % (1-3/2008: 86 %). Średnia cena pokoju została jednak nieco podwyższona.

W Pilźnie w dniu 1 października 2008 otwarto kolejny Hotel angelo ze 144 pokojami. Obłożenie wyniosło w pierwszych trzech miesiącach 2009 roku 20 %.

Węgry

Zasób: 4 nieruchomości biurowe

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

W biurowcu Csalogany z powierzchnią do wynajęcia 2.500 m² najemca wypowiedział pod koniec 2008 r. umowę najmu. W I kwartale 2009 obiekt został wynajęty miastu Budapeszt jako budynek sądowy, a więc jest znowu wynajęty w 100 %.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa

Obecnie odbywa się modernizacja wzgl. redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Na początku maja całkowicie wyremontowana wieża „B” została przekazana najemcy i jest wynajęta w 100 %. W związku z wieżą „A” odbywają się obecnie negocjacje w zakresie wynajmu, planuje się także jej modernizację i wynajem.

Rumunia

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował wg designu angelo, obłożenie wyniosło w I kwartale słabe 31 % (1-3/2008: 50 %). Dzięki redukcji kosztów wartość GOP (Gross Operating Profit) hotelu pozostała jednak na tym samym poziomie, co w roku ubiegłym.

Niemcy

Zasób: 2 hotele

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

Pod koniec maja 2008 został otwarty pierwszy hotel Grupy Warimpex w Niemczech – Hotel angelo w Monachium ze 146 pokojami, zrealizowany w ramach joint venture wspólnie z UBM. W I kwartale 2009 obłożenie wyniosło 59 %, co jak na nowy hotel należy uznać za bardzo udany start.

Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas czterogwiazdkowy designerski Hotel andel's Superior. Łączna ilość pokoi na 10 piętrach to 557, powierzchnia konferencyjna wielkości 3.800 m² z możliwością jej elastycznego kształtowania, sala balowa o powierzchni 570 m² oraz sky-bar na 14 piętrze 60-metrowej wieży – to wszystko sprawia, że andel's Berlin należy do najatrakcyjniejszych miejsc do organizacji konferencji i imprez w Berlinie. Do dyspozycji gości jest ponadto 550-metrowa powierzchnia przeznaczona na cele wellness. Projekt wystroju wnętrz opracowała, podobnie jak w Hotelach andel's w Pradze i Krakowie, londyńska pracownia architektów Jestico & Whiles. Hotel został zrealizowany w ramach projektu joint venture wspólnie z UBM już po 19 miesiącach budowy, wartość inwestycji wyniosła 102 mln Euro.

Realizacje: 1 hotel, 1 biurowiec

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

Francja

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z wieloletnim partnerem UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli w I kwartale 2009 spadło do 47 % wzgl. 32 % (w roku poprzednim: 66 % wzgl. 54 %), ale także w tym przypadku należy uwzględnić fakt, że Wielkanoc wypadła tym razem w kwietniu. Ponadto w Hotelu Magic Circus w I kwartale rozpoczęto niektóre prace związane z przebudową (rozbudowa powierzchni konferencyjnej, remont basenu), co ograniczało działalność hotelową.

W Hotelu Magic Circus (wcześniej Holiday Inn at Disneyland® Resort Paris) na początku 2009 roku zakończyła się umowa franczyzy z Holiday Inn.

Austria

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty w roku 2011.

Decyzja o tym, która ze spółek zarządzających hotelami w przyszłości wydzierżawi i będzie prowadzić hotel, zapadnie prawdopodobnie w pierwszej połowie 2009 roku.

Rosja

Zasób: 1 hotel

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel zostanie włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w ramach konsolidacji pełnej. W I kwartale 2009 remont hotelu był kontynuowany z własnych przepływów pieniężnych. Średnie obłożenie wyniosło w I kwartale 2009 ok. 65 %.

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 III kwartale 2009, jak zaplanowano.

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec o powierzchni 40.000 m². Na dzień bilansowy udział Warimpexu w tym projekcie wynosił 58,8 %, kolejne 29,4 % posiada CA Immo New Europe Fonds i 11,8 % UBM. 15 %-owy udział portu lotniczego St. Petersburg został niemal całkowicie rozdroniony w roku 2008. Prace budowlane postępują zgodnie z planem, stan surowy hotelu i trzech biurowców ukończono na początku kwietnia. Otwarcie Airportcity St. Petersburg planowane jest na koniec 2010 roku.

Hotele ekonomiczne

Realizacje: 4 hotele

W marcu 2007 Warimpex zawarł z Louvre Hotels strategiczne joint venture w celu wspólnej realizacji hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Na początku roku 2009 Louvre przeniósł swój udział finansowy w tym przedsięwzięciu joint venture na Starwood Capital Group (będącą ze swej strony właścicielem Louvre), ale w dalszym ciągu będzie aktywnym partnerem w pracach nad rozwojem i prowadzeniem hoteli, a przede wszystkim będzie prowadził i działał jako franczyzodawca (dla marek Première Classe i Campanile) w zakresie wszystkich realizowanych hoteli. Celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels - Campanile i Première Classe - także na rynkach krajowych Warimpexu.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte pod koniec 2010 roku w Budapeszcie, Wrocławiu i w Zielonej Górze. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane zostały pierwsze pozwolenia na budowę.

Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn i Miskolc. W Polsce nabywana jest obecnie działka w Bydgoszczy, negocjowany jest zakup kolejnych działek w Katowicach, Krakowie i Gdańsku. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture są Praga, Brno i Ostrava oraz Bratislava i Koszyce na Słowacji.

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

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Première Classe, Wrocław
- Campanile, Bydgoszcz

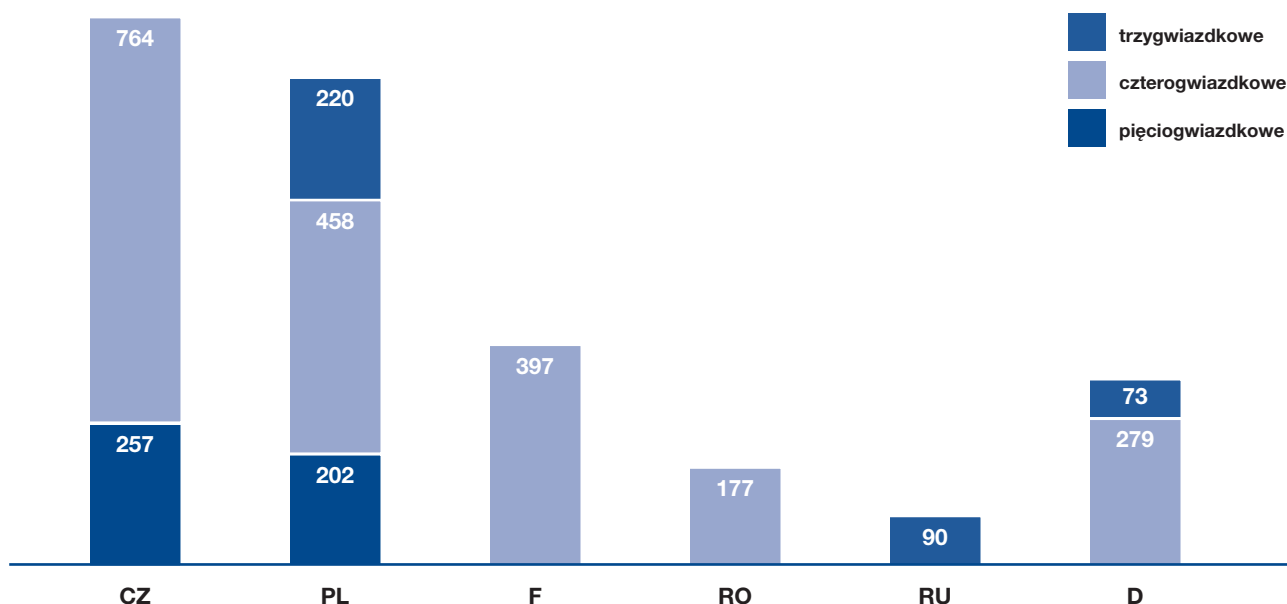
Główne transakcje i zadania w pierwszym kwartale 2009 r.

• Otwarcie Hotelu andel's w Berlinie

Po dniu bilansowym na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas czterogwiazdkowy designerski Hotel andel's Superior. Łączna ilość pokoi na 10 piętrach to 557, powierzchnia konferencyjna wielkości 3.800 m² z możliwością jej elastycznego kształtowania, sala balowa o powierzchni 570 m² oraz sky-bar na 14 piętrze 60-metrowej wieży – to wszystko sprawia, że andel's Berlin należy do najatrakcyjniejszych miejsc do organizacji konferencji i imprez w Berlinie. Do dyspozycji gości jest ponadto 550-metrowa powierzchnia przeznaczona na cele wellness. Projekt wystroju wnętrz opracowała, podobnie jak w Hotelach andel's w Pradze i Krakowie, londyńska pracownia architektów Jestico & Whiles.

Hotel został zrealizowany w ramach projektu joint venture wspólnie z UBM już po 19 miesiącach budowy, wartość inwestycji wyniosła 102 mln Euro.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2009



W porównaniu z 31 marca 2008 ilość pokoi zwiększyła się z 2.489 o 427 do 2.916 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31.03.2009. Wzrost ten wynika z otwarcia Hotelu angelo w Monachium, 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie, otwarcia Hotelu angelo w Pilźnie, otwarcia Hotelu andel's w Berlinie i zamknięcia statku hotelowego Hansa.

W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 11 projektów rozwojowych, nie licząc hoteli ekonomicznych w ramach joint venture z Louvre Hotels. Pięć obiektów znajduje się w budowie, z czego dwa kolejne hotele z ok. 488 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 404 pokoje) zostaną otwarte w 2009 roku.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

W związku z sezonowością w branży hotelarskiej z reguły pierwszy kwartał jest najsłabszym pod względem przychodów w roku i w związku z tym nie jest reprezentatywny dla całego roku obrotowego. Drugi i trzeci kwartał wykazują zwykle najwyższe przychody w roku.

Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy zmniejszyły się o 19 % z 18,2 mln EUR do 14,7 mln EUR w pierwszych trzech miesiącach roku 2009. Przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z I kwartałem 2008 z 16,8 mln EUR do 13,3 mln EUR, mimo wzrostu średniej liczby pokoi. Powodem tych spadków są w znacznej części Praga i Paryż. Według HotStat (European Chain Hotels Market Review – marzec 2009) obłożenie w 4- i 5-gwiazdkowych hotelach w Pradze spadło w porównaniu z I kwartałem ubiegłego roku o 17 %, również w Paryżu średnie obłożenie było niższe o ok. 7 %. Hotele Warimpexu nie uniknęły wpływów tego trendu i również zanotowały wyraźne spadki przychodów.

Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej oraz świadczenia usług deweloperskich pozostały na tym samym poziomie w wartości 1,5 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. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom.

W pierwszym kwartale 2008 r. Warimpex sprzedał 10 % udział w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu na rzecz UBM, wynik na tej transakcji wyniósł 9,2 mln EUR. W I kwartale 2009 nie było żadnej sprzedaży.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się z 9,8 mln EUR do -3,8 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł w porównaniu z okresem sprawozdawczym w roku ubiegłym z 6,9 mln EUR do -7,3 mln EUR. Taki spadek o 14,2 mln EUR wynika w pierwszym rzędzie ze wspomnianego wyżej zwiększenia dochodów ze sprzedaży nieruchomości wzgl. nieruchomościowych projektów rozwojowych w porównywalnym okresie.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -9,5 mln EUR do -2,6 mln EUR. Ta zmiana o 6,9 mln EUR wynika przede wszystkim z dokonanej w pierwszym kwartale 2008 r. odpisu aktualizującego wartość krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 5,9 mln EUR. Ponadto pozytywny wpływ na koszty działalności finansowej w zakresie kredytów w kontaktach bieżących i kredytów projektowych ma także znacząco niższy EURIBOR.

Wynik netto okresu

Wynik netto pierwszego kwartału 2009 zmniejszył się z -1,9 mln EUR do -10,3 mln EUR, głównie wskutek niższych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły z -1,3 mln EUR w porównywalnym okresie 2008 roku do 0,9 mln EUR.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień 31.03.2009 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 18 hoteli z 4.300 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.916 pokoi) oraz siedem nieruchomości biurowych z ok. 32.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 23.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, a zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

Perspektywy

11 projektów nieruchomościowych – nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych – znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju. W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty hotelowe:

- andel's, Łódź, 278 pokoi (planowane otwarcie 15 czerwca 2009)
- angelo, Jekaterynburg, 210 pokoi (planowane otwarcie w III 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 2010)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- redevelopment kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A”
- Biura Le Palais, Warszawa
- Biurowiec, Kraków
- Hotel/biurowiec 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
- Campanile, Bydgoszcz

Wiedeń, 22 maja 2009



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ **31 MARCA 2009**

- 13** Skonsolidowanych rachunek zysków i strat
- 14** Skonsolidowany bilans
- 16** Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 18** Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

- 19** Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009

w EUR	Nota	2009	2008*
1 stycznia do 31 marca			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży - segment Hotels & Resorts		13.254.117	16.851.221
Przychody ze sprzedaży - segment Development & Asset-Management		1.460.608	1.389.329
		14.714.725	18.240.550
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	12.000.000
Wartość bilansowa sprzedanych grup/y do zbycia		–	(2.781.327)
		–	9.218.673
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku			
w zakresie nieruchomości		–	(49.667)
Pozostałe przychody operacyjne		260.809	132.765
		260.809	83.098
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(7.760.681)	(9.273.035)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(643.074)	(226.756)
Koszty świadczeń pracowniczych	[05]	(5.963.591)	(6.302.128)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(3.475.564)	(2.954.120)
Pozostałe koszty operacyjne	[06]	(4.448.633)	(1.897.835)
		(22.291.542)	(20.653.874)
Wynik na działalności operacyjnej		(7.316.007)	6.888.447
Przychody z działalności finansowej	[07]	1.132.175	734.575
Koszty działalności finansowej	[07]	(3.743.893)	(10.213.260)
Wynik brutto		(9.927.725)	(2.590.239)
Podatek dochodowy bieżący	[08]	(1.694)	(35.064)
Podatek dochodowy odroczony	[08]	(346.746)	740.867
Wynik netto okresu		(10.276.165)	(1.884.436)
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(10.180.254)	(1.958.120)
- akcjonariuszom mniejszościowym		(95.911)	73.683
		(10.276.165)	(1.884.436)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,28)	(0,05)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2009

		31.03.2009	na dzień 31.12.2008	31.03.2008*
	Nota	niebadany	badany	niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		388.055.571	337.675.134	339.873.410
Aktywa w budowie		108.498.371	136.466.751	77.328.448
	[09]	496.553.942	474.141.885	417.201.858
Nieruchomości inwestycyjne	[10]	42.412.271	39.255.823	17.662.946
Wartość firmy (goodwill)		2.350.892	2.350.892	9.584.254
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		3.138.529	3.402.304	234.587
Jednostki stowarzyszone		9.379.429	9.189.950	8.391.503
Pozostałe aktywa finansowe		51.836.177	50.140.248	48.383.654
Podatek odroczony		4.055.876	3.836.593	3.919.918
		609.727.116	582.317.695	505.378.720
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.504.215	1.652.909	2.316.769
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18.511.559	23.369.764	29.902.912
Pozostałe aktywa finansowe	[13]	512.773	1.736.933	338.018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		19.239.186	33.112.348	20.100.533
		39.767.732	59.871.957	52.658.232
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	–	4.635.761
		39.767.732	60.333.537	57.293.993
SUMA AKTYWÓW		649.494.848	642.189.648	562.672.713

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2009

		31.03.2009	na dzień 31.12.2008	31.03.2008*
	Nota	niebadany	badany	niebadany
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		36.000.000	36.000.000	36.000.000
Kapitał zapasowy		55.576.939	55.576.939	55.576.939
Niepodzielony wynik finansowy		31.300.658	41.480.912	77.696.899
Akcje własne		(291.019)	(291.019)	–
Pozostałe kapitały rezerwowe	[09]	2.472.501	8.282.960	9.668.328
		125.059.079	141.049.792	178.942.166
<i>Udziały mniejszościowe</i>	[09]	1.228.029	4.456.241	5.426.250
Kapitał własny ogółem		126.287.107	145.506.032	184.368.415
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[11]	378.341.766	352.232.532	225.456.546
Rezerwy		4.070.975	4.083.826	3.326.466
Pozostałe zobowiązania		1.103.354	851.914	786.133
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		21.189.377	20.707.325	22.005.645
		404.705.472	377.875.597	251.574.790
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		16.987.724	27.027.724	30.971.838
Kredyty i pożyczki	[11]	99.837.944	90.006.995	90.259.374
Pochodne instrumenty finansowe	[13]	5.162	5.290	–
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		933.446	951.650	692.249
Rezerwy		737.992	816.361	736.658
		118.502.268	118.808.019	122.660.119
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		–	–	4.069.388
		118.502.268	118.808.019	126.729.507
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		649.494.848	642.189.648	562.672.713

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca	
		2009	2008
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		15.768.425	17.538.663
z projektów w zakresie nieruchomości		758.180	496.803
z odsetek		698.716	332.095
		<u>17.225.321</u>	<u>18.367.562</u>
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(511.038)	(516.793)
zużycie materiałów i usług		(7.355.789)	(8.796.576)
świadczenia pracownicze		(6.005.144)	(5.985.017)
pozostałe koszty operacyjne		(2.446.259)	(4.094.122)
podatek dochodowy		(34.811)	(226.643)
		<u>(16.353.041)</u>	<u>(19.619.152)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		872.280	(1.251.590)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		39.478	15.269
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	[09]	(39.924.485)	(17.840.491)
Wydatki na nabycie		(4.487.522)	(99.066)
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	4.206.000
Wydatki na nabycie oprogramowania		(12.417)	(44.788)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(2.964.375)	(1.907.837)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(294.307)	5.684
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		(156.015)	(161.667)
		<u>(47.799.642)</u>	<u>(15.826.895)</u>
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych		–	(13.899.060)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	132.803
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[11]	39.495.014	31.167.047
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[11]	(3.114.159)	(1.114.310)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(3.834.824)	(3.605.910)
Wpływy/wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	[07]	1.603.000	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		34.149.031	26.579.630
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(12.778.332)	(4.397.915)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(1.094.830)	412.570
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		<u>33.112.348</u>	<u>24.135.200</u>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		19.239.186	20.149.854
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		19.239.186	20.100.533
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	49.321
		<u>19.239.186</u>	<u>20.149.854</u>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – 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 2009	36.000.000	55.576.939	41.480.912	(291.019)	8.282.960	141.049.742	4.456.241	145.506.033
Różnice kursowe	–	–	–	–	(6.065.074)	(6.065.074)	(3.192.083)	(9.257.157)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–	67.975	67.975	59.782	127.757
Zysk/strata hedging	–	–	–	–	230.418	230.418	–	230.418
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	–	(43.780)	(43.780)	–	(43.780)
Razem przychody i koszty rozpoznane	–	–	–	–	(5.810.459)	(5.810.459)	(3.132.301)	(8.942.760)
w kapitale własnym	–	–	–	–	(5.810.459)	(5.810.459)	(3.132.301)	(8.942.760)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–	–	–
Wynik netto okresu	–	–	(10.180.254)	–	–	(10.180.254)	(95.911)	(10.276.165)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(10.180.254)	–	(5.810.459)	(15.990.713)	(3.228.212)	(19.218.925)
Stan na dzień 31 marca 2009	36.000.000	55.576.939	31.300.658	(291.019)	2.472.501	125.059.079	1.228.029	126.287.108

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik 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	–	–	–	–	92.368	92.368	3.465	95.832
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–	(2.338)	(2.338)	–	(2.338)
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków	–	–	–	–	4.833.769	4.833.769	–	4.833.769
(odroczone) podatki aktualizacja wyceny	–	–	–	–	(918.416)	(918.416)	–	(918.416)
Zysk/strata hedging	–	–	–	–	(179.359)	(179.359)	(969)	(180.329)
(odroczone) podatki hedging	–	–	–	–	34.078	34.078	184	34.262
Razem przychody i koszty rozpoznane	–	–	–	–	3.860.102	3.860.102	2.679	3.862.781
w kapitale własnym	–	–	–	–	3.860.102	3.860.102	2.679	3.862.781
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–	5.082.049	5.082.049
Wynik netto okresu	–	–	(1.958.119)	–	–	(1.958.119)	73.683	(1.884.436)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(1.958.119)	–	3.860.102	1.901.983	5.158.411	7.060.394
Stan na dzień 31 marca 2008*	36.000.000	55.576.939	77.696.899	–	9.668.328	178.942.166	5.426.250	184.368.415

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

* Restatement danych porównawczych na dzień 31.03.2008

Dane porównawcze na dzień 31.03.2008 zostały zmienione o korektę dot. połączenia jednostek gospodarczych „UBX Kraków Sp. z o.o.”, dokonaną w wyniku sprawozdania finansowego na 31.12.2008.

Zmiany dotyczą skompensowania kwoty różnicy z rezerwą z aktualizacji wyceny zgodnie z IFRS 3, która najpierw została wykazana w raporcie kwartalnym na dzień 31.03.2008 jako ujemna kwota różnicy z odniesieniem na wynik, a teraz skompensowana bez skutków dla wyniku.

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG („Spółka”) jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A-1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 marca 2009 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 22 maja 2009 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w notce [04] „Działalność segmentów”.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2009 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 2008.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.03.2009 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2008.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2009 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008.

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 31 marca 2009 – niebadane

w EUR	„Hotels & Resorts“		„Development & Asset-Management“		Razem w Euro	
	2009	2008*	2009	2008*	2009	2008*
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	13.254.117	16.851.221	1.460.608	1.389.329	14.714.725	18.240.550
Wynik segmentu	(4.595.388)	(318.827)	(2.720.619)	7.207.274	(7.316.007)	6.888.447
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z wartościami niematerialnymi i prawnymi	32.947.820	15.433.157	5.229.817	4.662.128	38.177.637	20.095.285
• finansowe aktywa trwałe	–	–	4.317.046	2.469.217	4.317.046	2.469.217
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(3.353.080)	(2.728.856)	(122.484)	(225.265)	(3.475.564)	(2.954.120)
Cash Flow z działalności operacyjnej	485.752	1.902.926	386.528	(3.154.516)	872.280	(1.251.590)
Aktywa	511.596.806	431.222.544	137.898.042	131.450.169	649.494.848	562.672.713
Zobowiązania brutto	(433.884.175)	(317.840.101)	(89.323.566)	(60.464.196)	(523.207.740)	(378.304.298)
Finansowanie w ramach Grupy	36.865.644	39.524.333	(36.865.644)	(39.524.333)	–	–
Zobowiązania netto	(397.018.531)	(278.315.768)	(126.189.210)	(99.988.530)	(523.207.740)	(378.304.298)
Ø Zatrudnienie	1.323	1.318	86	61	1.409	1.379

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008*	2009	2008*	2009	2008*
Przychody ze sprzedaży	3.329.759	4.842.040	8.942.007	10.804.730	982.351	1.204.452
Koszty materiałów	(1.604.387)	(2.144.647)	(4.597.477)	(5.255.225)	(357.232)	(309.202)
Koszty świadczeń pracowników	(1.277.222)	(1.530.680)	(3.150.050)	(2.980.568)	(378.153)	(288.309)
Gross Operating Profit	448.149	1.166.713	1.194.480	2.568.937	246.967	606.941
<i>Employees Hotel</i>	<i>325</i>	<i>365</i>	<i>831</i>	<i>806</i>	<i>150</i>	<i>104</i>
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	3.131	2.372	378	339
w tym dostępne	670	661	3.129	2.372	368	339
Udział joint venture	(206)	(202)	(931)	(718)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(263)	–	–	(102)
Pokoje dostępne Grupa	463	459	1.935	1.654	368	237
Pokoje sprzedane	226	277	772	870	178	145
Średnie obłożenie	49 %	60 %	40 %	53 %	48 %	61 %
Managementfee	(165.817)	(241.198)	(342.246)	(518.143)	(29.934)	(60.180)
Property Costs	(193.754)	(128.955)	(581.949)	(329.349)	(122.997)	(34.837)
Net Operating Profit	88.578	796.560	270.285	1.721.445	94.036	511.923
Pozostałe after GOP (netto)	(88.430)	(114.749)	(341.681)	(356.926)	(9.393)	940
Koszty Pre-Opening	–	–	(390.975)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(946.544)	(962.610)	(2.149.084)	(1.564.848)	(212.684)	(196.780)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(946.395)	(280.799)	(2.611.455)	(200.329)	(128.042)	316.084
w tym w						
• Czechy	(855.402)	(304.705)	(548.710)	169.271	–	–
• Polska	(90.993)	23.906	(430.002)	(130.348)	(207.409)	(51.848)
• Francja	–	–	(805.393)	(129.221)	–	–
• Rumunia	–	–	(106.731)	(110.031)	–	–
• Niemcy	–	–	(720.619)	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	(0)	79.367	367.932
	(946.395)	(280.799)	(2.611.455)	(200.329)	(128.042)	316.084
Suma operating Hotels					(3.685.892)	(165.044)
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(909.496)	(153.782)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					(4.595.388)	(318.827)

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts”

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008*	2009	2008*	2009	2008*
Wpływy	3.535.063	4.192.601	9.445.468	10.881.566	952.926	1.253.523
Przychody z tytułu odsetek	7.057	20.460	13.401	11.210	–	–
Koszty materiałów	(1.553.712)	(1.389.339)	(4.868.883)	(5.972.639)	(427.883)	(474.728)
Koszty świadczeń pracowników	(1.374.679)	(1.163.832)	(3.206.788)	(3.078.482)	(373.021)	(296.201)
Pozostałe wypływy	(155.635)	(270.802)	(1.317.987)	(1.422.419)	(27.893)	(50.359)
Podatek dochodowy	–	–	(33.107)	(83.991)	–	–
	458.095	1.389.088	32.104	335.244	124.129	432.236
w tym w						
• Czechy	(54.749)	508.974	477.710	(50.908)	–	–
• Polska	512.844	880.114	(80.499)	317.475	9.057	432.236
• Francja	–	–	(65.870)	(180.393)	–	–
• Rumunia	–	–	(86.226)	249.071	–	–
• Niemcy	–	–	(213.010)	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	115.072	–
	458.095	1.389.088	32.104	335.244	124.129	432.236
Suma operating Hotels					614.328	2.156.567
pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(128.576)	(253.641)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					485.752	1.902.926

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2009	2008*	2009	2008*	2009	2008*
Przychody ze sprzedaży	755.094	744.067	264.001	372.056	441.513	273.206
Zmiana stanu	–	–	–	(49.667)	–	–
Sprzedaż spółek & rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	–	9.240.105	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	260.509	117.496	–	–
Koszty materiałów	(264.097)	(413.802)	(67.563)	(45.595)	(321.241)	(200.854)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(86.988)	(159.913)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.023)	(5.846)	(973.883)	(1.362.085)	–	(3.443)
Odpisy amortyzacyjne	(100.441)	(106.255)	2.570	(101.145)	(24.613)	(17.865)
Pozostałe koszty operacyjne	(107.978)	(116.323)	(2.531.916)	(943.727)	40.437	(13.137)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	276.554	101.841	(3.133.270)	7.067.525	136.097	37.908
w tym w						
• Czechy	–	–	(65.989)	4.093	–	–
• Polska	221.841	(143.361)	157.940	(87.412)	136.097	37.908
• Niemcy	5.624	–	(4.906)	(1.110)	–	–
• Francja	–	–	(40.898)	115.247	–	–
• Austria	–	–	(3.129.311)	7.199.644	–	–
• Węgry	49.090	245.202	(11.391)	(156.861)	–	–
• pozostałe	–	–	(38.716)	(6.076)	–	–
	276.554	101.841	(3.133.270)	7.067.525	136.097	37.908

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2009	2008*	2009	2008*	2009	2008*
Wpływy wynajem	704.101	776.866	767.954	132.015	378.440	301.583
Wpływy Development	–	–	758.180	496.803	–	–
Przychody z tytułu odsetek	23.293	(2.332)	636.401	280.472	1	36
Wypływy Development	6.299	0	(310.700)	(290.063)	–	(2.028)
Koszty materiałów	(168.419)	(731.673)	(24.711)	(548)	(321.619)	(226.450)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.034)	(5.889)	(982.062)	(1.424.676)	–	(3.443)
Pozostałe wypływy	(85.116)	(122.275)	(942.380)	(2.176.301)	(45.465)	(13.902)
Podatek dochodowy	(10)	(10.503)	(1.626)	(132.211)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	474.114	(95.806)	(98.943)	(3.114.508)	11.357	55.798
w tym w						
• Czechy	–	–	5.253	(31.379)	–	–
• Polska	318.811	(326.497)	598.342	(240.419)	11.357	57.825
• Niemcy	7.207	–	432.558	8.265	–	–
• Austria	–	–	(914.242)	(2.503.109)	–	–
• Francja	–	–	(191.685)	(160.448)	–	–
• Węgry	141.797	230.691	(35.730)	(189.750)	–	–
• pozostałe	6.299	–	6.561	2.333	–	(2.028)
	474.114	(95.806)	(98.943)	(3.114.508)	11.357	55.798

[05] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2009 wyniosło 1.409 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.379) osoby.

Średnie zatrudnienie wzrosło wobec porównywalnego okresu ubiegłego roku o 2 %, podczas gdy średnia liczba pokoi wzrosła o ok. 18 %.

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2009	2008*
Wynagrodzenia	(4.291.480)	(4.608.411)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.103.204)	(1.118.238)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(163.214)	(231.839)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(109.129)	(139.442)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(292.820)	(183.679)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(3.744)	(20.521)
	(5.963.591)	(6.302.128)

[06] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2009	2008*
Koszty Pre-Opening	(390.975)	(30.000)
Koszty doradztwa prawnego	(254.522)	(453.811)
Koszty administracyjne ogółem	(362.149)	(507.650)
Reklama	(129.490)	(171.025)
Podatek naliczony nieodliczalny	(100.474)	(144.990)
Property Costs	(477.023)	(533.572)
pozostałe*)	(2.733.999)	(56.787)
	(4.448.633)	(1.897.835)

*) Pozostałe koszty operacyjne obejmują ujemne różnice kursowe w wysokości 647.080,- Euro (w roku poprzednim dodatnie różnice kursowe wyniosły 237.484,- Euro) oraz płatność z tytułu gwarancji cashflow, dokonaną z utworzonego na ten cel konta depozytowego, w wysokości 1,99 mln Euro.

[07] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2009	2008*
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	130.001	282.937
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	513.996	401.128
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	33.464	–
Dodatnie różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	244.714	–
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	*) 210.000	50.509
	<u>1.132.175</u>	<u>734.575</u>
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(3.549.144)	(3.437.556)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(166.983)	(169.022)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(12.657)	–
	<u>(3.728.785)</u>	<u>(3.606.578)</u>
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	(4.892)	(97.430)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	–	(513.578)
Koszt pozyskania kapitału	(165.465)	(46.674)
Zyski/Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych	*) 155.249	(5.949.000)
	<u>(3.743.893)</u>	<u>(10.213.260)</u>

W okresie sprawozdawczym spółka sprzedała instrument pochodny nabyty w roku poprzednim (CMS Spread CAP) za kwotę 1.603.000,- Euro. Po odliczeniu wartości rynkowej na dzień 31 grudnia 2008 uzyskano przychód netto w wysokości 155.249,- Euro. W związku z powyższym pochodnym instrumentem finansowym uzyskano przychody z tytułu odsetek w wysokości 210.000,- Euro. W roku poprzednim w związku z papierami wartościowymi dostępnymi do sprzedaży (spread kredytowy Index-Booster) zrealizowano straty z tytułu sprzedaży tych papierów wartościowych w wysokości 5.949.000,- Euro, ponieważ istniało ryzyko całkowitej straty na tej pozycji.

[08] Podatek dochodowy

Przejsie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za I kwartał 2009 w wysokości 25 % (2008: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2009	2008*
Wynik brutto	(9.927.725)	(2.590.239)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	2.481.931	647.560
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(201.486)	(370.475)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	(498.302)	2.838.392
± różnice stałe	(973.346)	37.535
± nie wykazane różnice przejściowe	(659.935)	(2.663.354)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	31.631	197.984
± efekt ujemnych wartości firmy	–	–
± efekt różnic kursowych	(528.934)	18.160
	<u>(348.440)</u>	<u>705.803</u>

[09] Rzeczowe aktywa trwałe

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

	na dzień	
	31.03.2009	31.03.2008*
Wartość netto na dzień 1 stycznia	474.141.885	375.060.075
Zmiany konsolidacyjne	–	24.885.414
Nakłady inwestycyjne	34.915.599	19.947.929
Odpisy amortyzacyjne	(3.344.480)	(2.807.991)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie*)	(9.119.885)	116.431
Wartość netto na dzień 31 marca	496.553.942	417.201.858

*) Znaczące zmniejszenie wartości wynikające z przeliczenia waluty obcej dotyczy głównie projektu budowlanego „angelo Jekaterynburg” ponieważ jako walutę funkcjonalną dla spółki projektowej określono walutę krajową (Rubel).

Odpowiednio uległy zmianie także „pozostałe rezerwy” oraz „udziały mniejszościowe” - por. zmiany w kapitale własnym.

Zwiększenia dotyczą głównie następujących projektów:	31.03.2009	31.03.2008*
Postęp projektu „Airportcity St. Petersburg“	(1.062.498)	(3.248.810)
Rozbudowa „angelo Airport Bukareszt“ (dodatknie ze względu na zwrot podatku VAT)	265.855	(1.253.815)
Rozbudowa „Hotel Chopin“	(30.681)	(573.117)
Zakup gruntów (rzeźnia, rok poprz. działka sąsiadująca z Parcour Tower)	(1.054.905)	(422.072)
Postęp w budowie „Hotel andel's Berlin“	(6.334.310)	(4.975.114)
Postęp w budowie „Hotel angelo Pilzno“	–	(769.599)
Postęp w budowie „Hotel andel's Łódź“	(10.814.291)	(3.214.873)
Postęp w budowie „Hotel angelo Monachium“	–	(1.548.117)
Postęp w budowie „Hotel angelo Katowice“	(2.073.472)	–
Postęp w budowie „Hotel angelo Jekaterynburg“	(14.834.624)	–
Przebudowa „Hotel Magic Circus“ wcześniej „Holiday Inn“	(2.536.047)	–
	(38.474.973)	(16.005.517)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(1.449.512)	(1.834.974)
	(39.924.485)	(17.840.491)

[10] Nieruchomości inwestycyjne

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

	na dzień	
	31.03.2009	31.03.2008*
Wartość netto na dzień 1 stycznia	39.255.823	17.679.162
Nakłady inwestycyjne	3.249.620	102.567
Odpisy amortyzacyjne	(100.441)	(120.090)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	7.269	1.307
Wartość netto na dzień 31 marca	42.412.271	17.662.946
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	763.719	433.621
Koszty eksploatacyjne	(264.097)	(259.627)
	499.622	173.994

[11] Zmiany w zobowiązaniach finansowych

	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2009	90.006.995	352.232.532	442.239.527
Nowe zobowiązania	13.578.038	25.916.976	39.495.014
Spłata	(3.707.304)	593.145	(3.114.159)
Różnice kursowe	(39.784)	(400.888)	(440.671)
Stan na dzień 31 marca 2009	99.837.944	378.341.766	478.179.711
<i>Por. stan na dzień 31 marca 2008</i>	<i>90.259.374</i>	<i>225.456.546</i>	<i>315.715.920</i>
Kredyty od grup do zbycia, sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:			
Stan na dzień 31 marca 2009	–	–	–
<i>Por. stan na dzień 31 marca 2008</i>	<i>3.604.254</i>	<i>–</i>	<i>3.604.254</i>

Szczegóły dot. przyporządkowania kredytów do poszczególnych projektów:

	Stan na 01.01.2009	Nowe zobowiązania	Kapitalizacja odsetek	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.03.2009
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>						
Hotel andel's Łódź	33.833.284	6.773.875	–	–	–	40.607.159
Hotel Diplomat	34.406.569	–	–	(503.877)	4.689	33.907.381
Hotel angelo Jekaterynburg	21.569.807	3.684.950	–	–	–	25.254.757
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	18.487.683	–	–	(460.686)	–	18.026.997
Hotel andel's Kraków	15.470.715	–	161.738	–	–	15.632.453
Hotel Palace	14.876.500	–	–	(174.358)	–	14.702.142
Hotel Chopin	12.033.163	–	–	(159.004)	1.646	11.875.805
Hotel angelo Praga	10.327.898	–	–	(155.400)	–	10.172.498
Biurowiec Erszebet	9.052.834	1.596.674	–	–	–	10.649.508
Hotel Amber Baltic	8.462.627	–	–	(226.050)	(244.714)	7.991.863
Hotel Savoy	7.454.637	–	–	(171.806)	–	7.282.832
Hotel Le Palais	6.876.973	–	77.771	–	1.000	6.955.744
Biurowiec Cetelem	4.214.899	(14.899)	–	–	–	4.200.000
Ciepłownia gazowa Warszawa	384.831	–	–	(44.626)	(40.784)	299.421
Gazociąg Warszawa	241.270	–	–	(19.339)	(26.055)	195.875
Biurowiec Sajka	82.207	–	–	(2.857)	–	79.350
Hotel Dvorak	21.135.056	1.818.538	–	–	3.640	22.957.234
	218.910.954	13.859.138	239.509	(1.918.004)	(300.577)	230.791.019
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>						
Hotel InterContinental 50 %	30.980.463	–	–	(250.000)	33.692	30.764.155
Hotel Dream Castle 50 %	18.529.951	–	267.167	–	–	18.797.118
Hotel andel's Berlin 50 %	29.020.161	3.431.894	–	–	–	32.452.055
Hotel Magic Circus Paryż 50 %	8.001.875	1.925.000	–	–	–	9.926.875
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.680.994	–	–	–	–	15.680.994
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	8.380.836	–	–	(208.260)	10.551	8.183.126
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.607.559	–	–	(56.015)	–	5.551.544
Hotel angelo Katowice 50 %	2.732.612	1.844.164	127.178	–	–	4.703.954
Hotel angelo Pilzno 50 %	6.702.000	–	–	–	2.400	6.704.400
	344.547.403	21.060.196	633.854	(2.432.280)	(253.934)	363.555.240
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	56.273.713	13.469.218	–	(681.880)	–	69.061.050
Krótkoterminowe pożyczki	29.313	–	39.195	–	–	68.509
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	29.355.399	4.047.039	166.983	–	–	33.569.422
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.355.962	–	–	–	–	8.355.962
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	3.026.742	65.872	12.657	–	(186.737)	2.918.533
	97.692.124	17.582.128	218.836	(681.880)	(186.737)	114.624.471
Razem zobowiązania finansowe	442.239.527	38.642.324	852.690	(3.114.159)	(440.671)	478.179.711

[12] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	31.03.2009	na dzień 31.12.2008	31.03.2008*
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	5.735.108	6.005.584	8.316.284
Należności wobec organów skarbowych	2.849.928	6.723.074	6.815.513
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	8.000.000	8.000.000	12.000.000
Zapłacone zaliczki	600.702	477.590	531.492
Pozostałe należności i aktywa	322.000	1.212.508	636.554
Należności wobec joint ventures	128.010	435.780	562.394
Należności wobec osób powiązanych	1.243	606	19.534
Rozliczenia międzyokresowe	874.568	514.624	1.021.142
	18.511.559	23.369.764	29.902.912
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.751.534	19.177.956	9.071.971
Zobowiązania wobec joint ventures	510.585	519.739	758.258
Zobowiązania wobec osób powiązanych	885.549	947.098	2.403.349
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	2.500.000	2.500.000	13.904.934
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.016.001	2.958.730	3.777.720
Otrzymane zaliczki	1.324.051	924.202	1.055.606
	16.987.724	27.027.724	30.971.838

[13] Pochodne instrumenty finansowe

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31 marca 2009 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	31.03.2009	31.03.2008*
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	6.955.744	7.173.885
Wartość godziwa na dzień 31 marca	(5.162)	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.875.805	12.187.624
Wartość godziwa na dzień 31 marca	497.842	131.926
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	8.183.126	8.483.944
Wartość godziwa na dzień 31 marca	14.932	69.396

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”.

[14] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,23 mln Euro (w roku poprzednim 0,23 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 0,42 mln Euro (w roku poprzednim 0,67 mln Euro).

[15] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

[16] 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 2008.

Wiedeń, 22 maja 2009



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) angelo Hotel***, Monachium

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

5) angelo Hotel****, Pilzno

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

6) angelo Aiporthotel****, Bukareszt

RO.075100, Bukareszt-Otopeni
283 Caleo Bucurestilor
177 pokoi (przebudowa zakończona
w październiku 2008 r.)

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

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

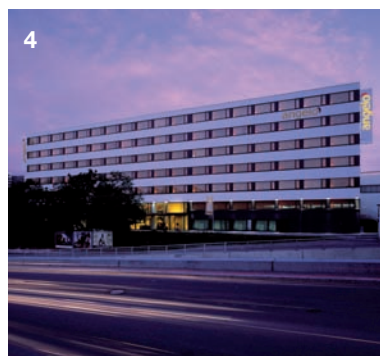
8) andel's Hotel****, Łódź

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

9) angelo Aiporthotel****,

Jekaterynburg-Kolcowo

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



Kalendarium

25 maja 2009	Publikacja I kwartał 2009
28 maja 2009	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
28 sierpnia 2009	Publikacja I półrocze 2009
26 listopada 2009	Publikacja I-III kwartał 2009