



warimpex

## Wskaźniki Grupy Warimpex

| w TEUR                                                              | I półrocze 2009   | Zmiana       | I półrocze 2008* |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“               | 34.888            | -16 %        | 41.587           |
| Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“ | 2.890             | 6 %          | 2.738            |
| <i>Przychody ze sprzedaży razem</i>                                 | <i>37.778</i>     | <i>-15 %</i> | <i>44.325</i>    |
| Przychody ze sprzedaży spółek projektowych                          | 2.288             | -76 %        | 9.585            |
| EBITDA                                                              | -1.875            | –            | 19.035           |
| EBIT                                                                | -82.631           | –            | 12.847           |
| Wynik netto okresu                                                  | -98.567           | –            | 136              |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej                      | 3.763             | 38 %         | 2.724            |
| Suma bilansowa                                                      | 588.246           | 1 %          | 584.395          |
| Kapitał własny                                                      | 45.218            | -75 %        | 178.077          |
| Ø Akcje w okresie                                                   | w szt. 36.000.000 | –            | 35.000.000       |
| Zysk/strata na jedną akcję                                          | w EUR -2,62       | –            | 0,09             |
| Ilość hoteli                                                        | 19                | 2            | 17               |
| Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)                      | 3.195             | 633          | 2.562            |
| Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych                       | 5                 | -2           | 7                |
| Liczba rozwojowych projektów hotelowych                             | 5                 | -9           | 14               |
| Ø Zatrudnienie w Grupie                                             | 1.542             | 11 %         | 1.390            |
|                                                                     | 30.06.2009        | Zmiana       | 31.12.2008       |
| Gross Asset Value (GAV)                                             | w mln EUR 557,5   | -16 %        | 666,7            |
| Triple Net Asset Value (NNNAV)                                      | w mln EUR 117,6   | -62 %        | 310,9            |
| NNNAV na jedną akcję                                                | w EUR 3,3         | -62 %        | 8,4              |
| Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku                   | w EUR 1,96        | 57 %         | 1,25             |

\* skorygowane dla celów porównywalności

### Wskaźniki akcji

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| ISIN                  | AT0000827209                          |
| Ilość akcji           | 36.000.000                            |
| Ticker                | Stock Exchanges WXF   Reuters WXFB.VI |
| Najwyższy kurs*       | EUR 7,02   PLN 23,51                  |
| Najniższy kurs*       | EUR 0,99   PLN 4,85                   |
| Kurs na 30.06.2009    | EUR 1,96   PLN 8,73                   |
| *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, 26.05.2009 | Coverage in transition                                     |
| Sal Oppenheim, 25.05.2009   | Neutral, cel kursowy EUR 2,30                              |
| RCB, 29.06.2009             | Hold, cel kursowy EUR 2,20                                 |
| SRC Research, 22.06.2009    | Accumulate, cel kursowy EUR 4,50                           |
| 100-dniowy ø handel         | w Wiedniu ok. 32.000 akcji<br>w Warszawie ok. 28.000 akcji |

## Słowo wstępne Prezesa Zarządu

### Szanowni Akcjonariusze!

Ostatnie dwanaście miesięcy wykazało negatywne tendencje w rozwoju, podobnie jak rynek. Zauważamy jednak wyraźną stabilizację w sektorze hotelarskim i wszystkie znaki wskazują na to, że rynek transakcyjny również pójdzie w tę stronę do końca 2009 roku.

Pierwsze półrocze 2009 stało pod znakiem wyraźnego pogorszenia wskaźników obłożenia, a tym samym osiąganych cen pokoi na europejskim rynku hotelarskim. Największymi przegranymi były hotele 5-gwiazdkowe i 4-gwiazdkowe premium. Wskutek braku zleceń na organizację konferencji i seminariów oraz mniej licznych i bardziej oszczędnych podróży służbowych ucierpiał przede wszystkim segment biznesowy, charakteryzujący się wyższymi cenami pokoi. Rynek turystyczny był względnie stabilny, ale osiągał znacznie niższe ceny pokoi i niskie wydatki dodatkowe.

Ta tendencja nie ominęła oczywiście również hoteli Grupy Warimpex. Głównie w sektorze premium obroty były niższe, a więc niższe były także przychody operacyjne poszczególnych hoteli. Tendencję tę wzmocniły dodatkowo wyraźnie niskie kursy wymiany walut. Wartości nieruchomości wyceniane zwykle jako wielokrotność wyniku netto z działalności operacyjnej, spadły także odpowiednio. Jednocześnie podwyższone zostały w porównaniu z końcem 2008 roku czynniki dyskontowe na niemal wszystkich rynkach, na których obecny jest Warimpex, co doprowadziło do jeszcze niższych wycen nieruchomości. Ujemny wynik jest więc skutkiem głównie odpisów amortyzacyjnych. Chcemy mieć 100-procentową przejrzystość sytuacji i na dzień 30.06.2009 zlecieliśmy wycenę wszystkich naszych nieruchomości przez zewnętrznych międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis. Podstawą wyceny są trudne warunki rynkowe panujące na dzień bilansowy przede wszystkim w segmencie transakcyjnym. W sumie musieliśmy zanotować 87,5 mln EUR zmniejszenia wartości.

Jestem przekonany, że osiągnęliśmy dno w pierwszym półroczu i że odpowiednio to ujęliśmy w naszym bilansie. Perspektywy Grupy są w każdym razie znacznie lepsze niż wycena na półrocze. Stratę w pierwszym półroczu równoważą wyraźnie wyższe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, wynikające głównie z działalności w drugim kwartale, oznaczające początek odbicia.

Hotele reagują na zmiany rynkowe procyklicznie, a więc inaczej niż nieruchomości biurowe. Na rynku powierzchni biurowych mija 9 do 12 miesięcy, zanim firmy rozwiążą lub renegocjują umowy najmu wskutek spadku ilości zleceń i zwolnień pracowników, ale także kilka miesięcy zanim dzięki wzrostom zostaną zatrudnieni nowi pracownicy i wynajęte nowe biura. Konferencje i podróże służbowe można za to odwoływać z dnia na dzień, ale z drugiej strony mogą one także bardzo szybko ożywić rynek. Tak więc dane liczbowe w segmencie hoteli w okresie maja, czerwca i lipca tego roku wyglądały w porównaniu z rokiem 2008 nieco lepiej niż w miesiącach lutym i marcu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost ten wynika głównie z dobrych transakcji w segmencie turystycznym. Decydujący dla perspektyw na drugie półrocze będzie wrzesień, gdy powróci rynek korporacyjny i będzie negocjował ceny pokoi na 2010 rok. Wstępne rezerwacje w segmencie konferencji i seminariów są już lepsze niż o tej samej porze w ubiegłym roku. Również waluty częściowo odrobiły większość swoich strat.

Jesteśmy więc optymistami i wierzymy, że najgorszy okres w segmencie „Hotels & Resorts“ mamy już za sobą. Widzimy więc „promyk nadziei“ lub też inaczej – przysłowiowe „światelko w tunelu“ i możemy liczyć na lepsze perspektywy na drugie półrocze.

W segmencie „Development & Assetmanagement“ – rozwój i sprzedaż nieruchomości – nasze projekty rozwojowe znajdujące się w budowie, realizowane są zgodnie z planem. Sprzedaż nieruchomości była co prawda w II kwartale 2009 trudna, ale jasnym punktem było zbycie na koniec czerwca na bardzo dobrych warunkach wyremontowanego przez nas biurowca Csogolány w Budapeszcie.

Jak wspominaliśmy pod koniec maja w raporcie za I kwartał, spadające stopy procentowe i rosnące zyski z nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej przyczyniają się do wzrostu zainteresowania nieruchomościami inwestorów instytucjonalnych.

Jestem więc przekonany, że rynek transakcyjny dla nieruchomości zaskoczy znowu pod koniec 2009 roku. Może nawet już w II półroczu 2009 dojdą do skutku transakcje dot. nieruchomości o dużej wartości. Tani pieniądź działa, nawet jeśli płynie w tej chwili do przedsiębiorstw dość wąskim strumieniem, ponieważ gotowość banków do kredytowania jest wciąż niewielka. W IV kwartale 2008 i w I półroczu 2009 zrealizowano tylko nieliczne transakcje w zakresie nieruchomości.

Cieszymy się więc, że mimo zawirowań na rynku, mogliśmy dalej rozwijać i ukończyć nasze projekty zgodnie z planem. W I kwartale został już otwarty Hotel andel's w Berlinie jako jeden z największych hoteli konferencyjnych w mieście. W maju 2009 nastąpiło wielkie otwarcie Hotelu andel's w Łodzi: Pochodzący z XIX wieku budynek przedzalni, zbudowany w typowym stylu industrialnym, został przekształcony w bardzo nowoczesny designerski hotel 4-gwiazdkowy z 278 pokojami, powierzchnią konferencyjną 1.440 m<sup>2</sup> i salą balową o powierzchni 1.330 m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się obecnie Hotel angelo w Jekaterynburgu, który zostanie otwarty w III kwartale. Hotel angelo w Katowicach ukończymy w I kwartale 2010, a Airportcity w St. Petersburgu (wraz z Crowne Plaza Hotel) prawdopodobnie pod koniec 2010 roku.



Franz Jurkowsch

### Główne transakcje i zadania w pierwszym półroczu 2009

- 03/2009      otwarcie Hotelu andel's w Berlinie (557 pokoi)
- 05/2009      otwarcie Erszebet Office B po operacji typu redevelopment, Budapeszt
- 05/2009      wynajem Csalogany Office w Budapeszcie sądowi grodzkiemu
- 05/2009      otwarcie Hotelu andel's Łódź (278 pokoi)
- 06/2009      sprzedaż Csalogany Office, Budapeszt

## Investor Relations

W I kwartale 2009 nastąpiło odbicie i kurs akcji Warimpexu się ustabilizował. Po 1,25 EUR na koniec roku akcje Warimpexu wykazały pozytywną tendencję wzrostową do kursu 2,50 EUR lub 9,30 PLN. Na dzień 30 czerwca 2008 kurs wynosił 1,96 EUR lub 8,73 PLN.

Od naszego wejścia na giełdę staramy się prowadzić otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami, i tak np. wiosną i latem tego roku zorganizowaliśmy dwa udane dwudniowe pokazy Roadshow w Warszawie. Poza tym Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs, Wiedniu i Paryżu. W drugim półroczu planujemy udział w tego typu konferencjach we Frankfurcie, Amsterdamie i Londynie.

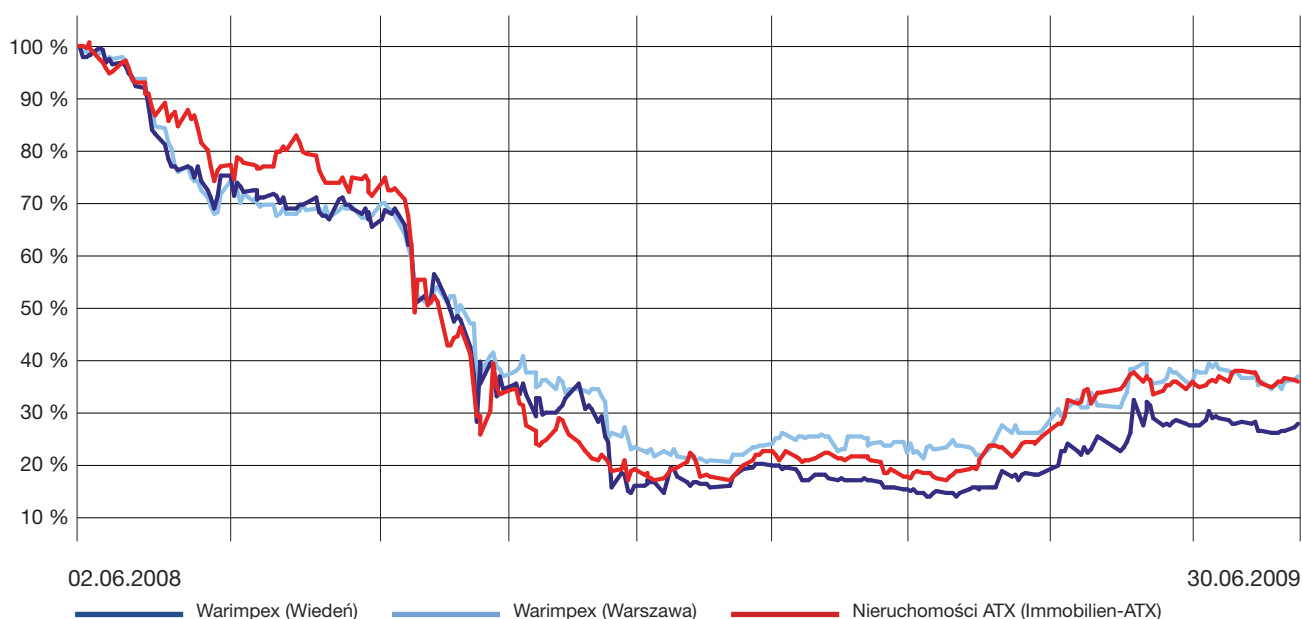
W czerwcu w ramach SRC Research niezależna od banków, renomowana firma analityczna z Frankfurtu, specjalizująca się w niemieckich i austriackich akcjach spółek finansowych i deweloperskich, dokonała weryfikacji akcji Warimpexu, plasując ją na dobrej pozycji ratingowej.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 28 maja 2009 wznowiono upoważnienie dla Zarządu do nabywania akcji własnych. W ten sposób wznowiono program skupu własnych akcji, uchwalony w ubiegłym roku. Umożliwia on nabycie maks. 10 % kapitału akcyjnego spółki po cenie jednostkowej akcji nie wyższej niż 8,40 EUR.

Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą także stanowić świadczenie wzajemne w zamian za nabywane nieruchomości, podmioty gospodarcze, zakłady lub udziały w jednej lub wielu spółkach w kraju i za granicą.

Ponadto akcjonariusze podjęli uchwałę o przeniesieniu wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym zysku bilansowego w wysokości 47.481.168,10 EUR na rok następny.

### Zmiany kursu



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za pierwsze półrocze od 1 stycznia do 30 czerwca 2009

### Środowisko gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił nieznacznie w lipcu 2009 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze na 2010 rok, w porównaniu z kwietniem 2009. Na rok 2009 prognozy jednak ponownie obniżono. W strefie Euro zakładana jest kontrakcja gospodarki -4,8% (2008: -4,2 %) na rok 2009, na 2010 zakłada się lekki wzrost w wysokości 0,3% (0,4%). Zakładany wzrost gospodarczy dla krajów regionu CEE w roku 2009 wynosi -5,0% (-3,7 %), przy czym MFW zakłada dla Europy Środkowej i Wschodniej już w 2010 roku wzrost w wysokości 1,0% (0,8%).

### 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 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 70 % (2008: 79 %), średnią cenę pokoju trzeba było obniżyć o ok. 20 EUR, ponieważ polski Złoty sporo stracił na wartości. W Hotelu Sobieski obłożenie było także mniejsze niż w porównywalnym okresie roku poprzedniego (1-6/2009: 57 %, 1-6/2008: 68 %). Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 73 % do 57 %, średnia cena pokoju została także obniżona. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie utrzymuje się na tym samym poziomie (1-6/2009: 62 %, 1-6/2008: 63 %), średnia cena pokoju została również lekko obniżona z uwagi na słabszy kurs Złotego.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło do 31 % (1-6/2008: 39 %). 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.

Hotel andel's Łódź został oficjalnie otwarty 15 maja 2009. Hotel posiada 278 pokoi i 8 sal konferencyjnych o powierzchni 1.440 m<sup>2</sup>, ponadto salę balową o powierzchni 1.330 m<sup>2</sup> i strefę spa rooftop z basenem i widokiem na panoramę miasta. andel's jest pierwszym hotelem 4-gwiazdkowym w Łodzi i już w pierwszych miesiącach zanotował obłożenie w wysokości ok. 50 %, co przewyższa oczekiwania i zwiastuje dobry początek jego działalności.

**Realizacje: 1 hotel, 2 biurowce, 1 centrum handlowe**

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 odpowiedniego obiektu rozpoczęło pod koniec 2008.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej i 11.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia.

## 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 dodatkowych pokoi.

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 41 % wzgl. 57 % (1-6/2008: 59 % i 60 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 33 % do 47 % (1-6/2008: od 44 % do 61 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli spadła.

Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 77 % (1-6/2008: 84 %). Średnia cena pokoju została jednak nieco podwyższona.

W Pilźnie w dniu 1 października 2008 otwarto kolejny Hotel angelo ze 144 pokojami. Obłożenie w pierwszych sześciu miesiącach 2009 wyniosło stosunkowo słabe 26 %.

## Węgry

### Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m<sup>2</sup>.

W biurowcu Csalogany z powierzchnią do wynajęcia 2.500 m<sup>2</sup> najemca wypowiedział pod koniec 2008 r. umowę najmu. W I kwartale 2009 obiekt został wynajęty miastu Budapeszt jako budynek sądowy, a pod koniec II kwartału sprzedany inwestorowi. Cena sprzedaży przewyższała wartość godziwą, określoną ostatnio w grudniu 2008 przez międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE), a także znacząco przewyższyła wartość bilansową.

### 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 półroczu 34 % (1-6/2008: 54 %), co oznacza raczej słaby wynik. Dzięki redukcji kosztów i zmianie kursów walut 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 długoletnim partnerem UBM. Obłożenie w I półroczu 2009 wyniosło 65 %.

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 m<sup>2</sup> z możliwością jej elastycznego kształtowania, sala balowa o powierzchni 570 m<sup>2</sup> 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 planowany jest biurowiec i rozbudowa hotelu. Poza Hotelem andel's w Berlinie w okresie sprawozdawczym zakupiono tu kolejną działkę.

**Francja****Zasób: 2 hotele**

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Cirrus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli w pierwszych sześciu miesiącach 2009 spadło do 61% wzgl. 46 % (w roku poprzednim: 79% wzgl. 66 %). Prace związane z przebudową (rozbudowa powierzchni konferencyjnych, remont basenu) w Hotelu Magic Circus, zakłócające częściowo działalność hotelu, zostały zakończone w drugim kwartale.

**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, zapadła w pierwszej połowie 2009 roku. Obecnie trwają negocjacje umów z dzierżawcą.



## 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 okresie sprawozdawczym 2009 remont hotelu był kontynuowany z własnych przepływów pieniężnych. Średnie obłożenie wyniosło w I półroczu 2009 ok. 74 %.

### 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 m<sup>2</sup>. 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: 5 hoteli

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, właściciela Louvre, ale w dalszym ciągu będzie partnerem w pracach nad rozwojem hoteli, przede wszystkim zaś zajmie się ich prowadzeniem i będzie działał jako franczyzodawca (dla marek Premiere Classe i Campanile). Celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels - Campanile i Premiere Classe - także na rynkach krajowych Warimpexu.

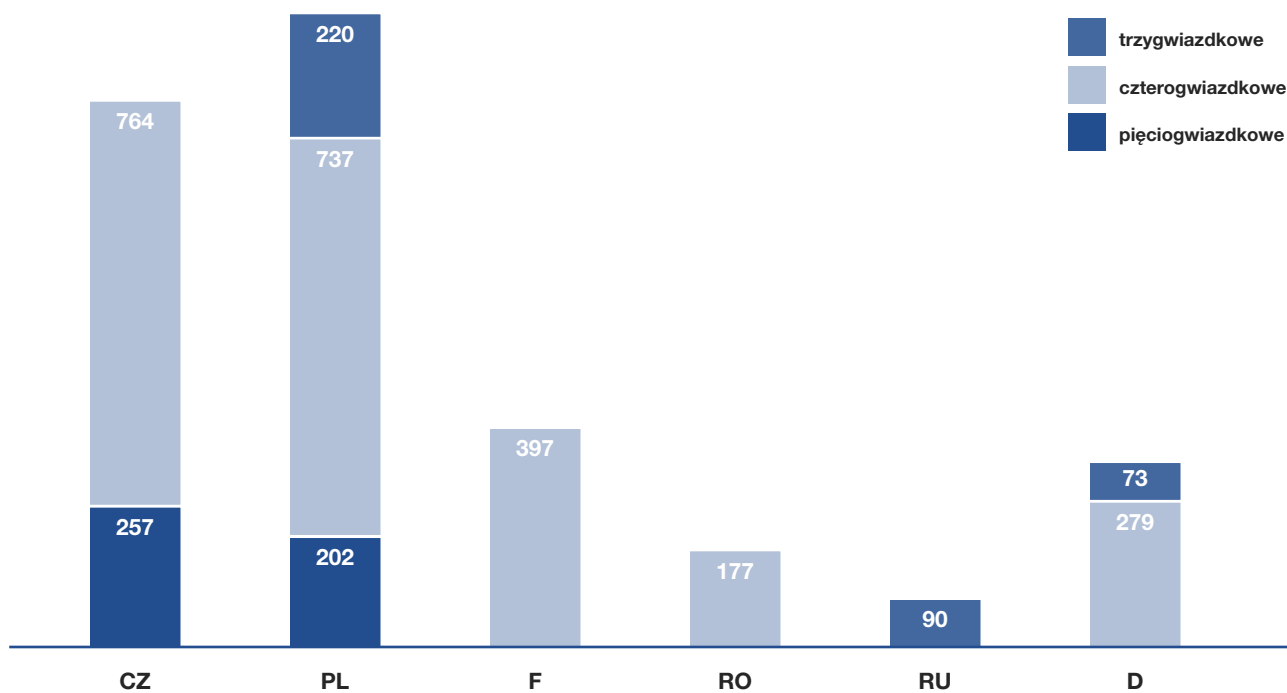
Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte pod koniec 2010 roku w Budapeszcie, Wrocławiu i w Zielonej Górze. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów.

Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn i Miskolc. Trwają negocjacje dotyczące 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
- Campanile, Bydgoszcz
- Premiere Classe, Wrocław

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2009



W porównaniu z 30.06.2008 ilość pokoi zwiększyła się z 2.562 o 633 do 3.195 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30.06.2009. Wzrost ten wynika z 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie, otwarcia Hotelu angelo w Pilźnie, otwarcia Hotelu andel's w Berlinie, otwarcia Hotelu andel's w Łodzi i zamknięcia statku hotelowego Hansa.

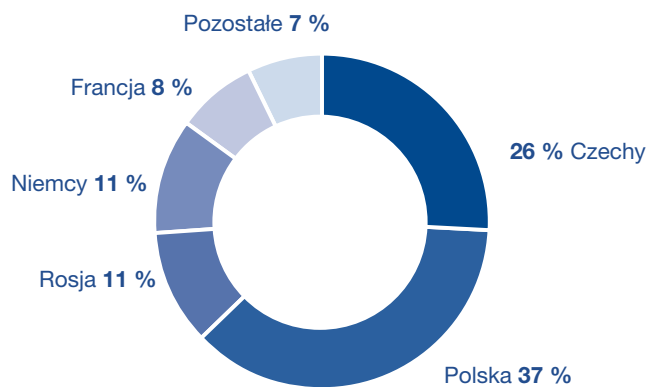
W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 10 projektów rozwojowych, nie licząc hoteli ekonomicznych w ramach joint venture z Louvre Hotels. Cztery obiekty znajdują się w budowie, z tego dwa kolejne hotele z ok. 420 pokojami (po korekcie o udziały częściowe ok. 31 pokoi) zostaną otwarte do połowy 2010 roku.

## Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec czerwca 2009 r. łącznie 24 nieruchomości, w tym 19 hoteli i 5 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, Niemczech, w Czechach, 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 30.06.2009

Większość (37 %) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Polsce, drugie miejsce zajmują Czechy (26%).

W podziale na sektory ok. 94% nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 6 % na nieruchomości biurowe.

## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

II kwartał 2009 charakteryzował się wyraźnym osłabieniem negatywnych tendencji, a tym samym stabilizacją w segmencie hoteli na niższym poziomie. 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 za to żadnym określonym cyklom.

### Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy zmniejszyły się o 15 % z 44,3 mln EUR do 37,8 mln EUR w pierwszych sześciu miesiącach roku 2009. Przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z I półroczem 2008 z 41,6 mln EUR do 34,9 mln EUR, mimo wzrostu średniej liczby pokoi. Powodem tego spadku przychodów jest w dużej mierze Praga, gdzie w segmencie 5-gwiazdkowym przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym spadły nawet o 40 %, także w segmencie 4-gwiazdkowym zanotowano znaczące spadki przychodów. Na innych rynkach przychody ze sprzedaży także częściowo znacznie spadły.

Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z kolei o 6 % do 2,9 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 wahanom.

W pierwszym kwartale ubiegłego roku Warimpex sprzedał 10% udział w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu na rzecz UBM, wynik na tej transakcji wyniósł 9,2 mln EUR. W II kwartale 2008 sprzedano z niewielkim zyskiem działkę w Poznaniu, Polska, którą Warimpex nabył w roku 2007.

Pod koniec kwietnia ubiegłego roku sprzedano willę w czeskich Karlovych Varach, służącą jako pomieszczenia szkoleniowe Hotelu Dvořák. Przychód ze sprzedaży był znacznie wyższy od wartości godziwej określonej przez CBRE oraz od wartości bilansowej. Udział tej transakcji w wyniku wyniósł 4,3 mln EUR. Ponieważ była to transakcja typu asset deal, przychód netto ujęto w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Pod koniec II kwartału sprzedano inwestorowi biurowiec Csalogany z powierzchnią do wynajęcia ok. 2.500 m<sup>2</sup>. Cena sprzedaży przewyższała wartość godziwą, określoną ostatnio w grudniu 2008 przez międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 2,3 mln Euro.

**EBITDA – EBIT**

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 19,0 mln EUR do -1,9 mln EUR natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 12,8 mln EUR do -98,6 mln EUR.

Na dzień bilansowy 30.06.2009 wszystkie nieruchomości zostały wycenione przez międzynarodowego niezależnego rzeczoznawcę. Podstawę wyceny stanowią trudne warunki rynkowe głównie w segmencie transakcyjnym, panujące na dzień bilansowy. W sumie zanotowano 87,5 mln EUR zmniejszenia wartości, ponieważ wartość godziwa na dzień bilansowy była niższa od wartości księgowej.

Dodatkowo na koszty miały wpływ jednorazowe nakłady związane z otwarciem Hoteli andel's w Berlinie i w Łodzi w wysokości 0,7 mln EUR, z zasilaniem rezerwy na gwarancję GOP w wysokości 5 mln EUR, jak również koszty wypowiedzenia Holiday Inn w Paryżu w wysokości 1,25 mln EUR.

**Wynik z działalności finansowej**

Na wynik z działalności finansowej w II kwartale negatywny wpływ miał spadek wartości jednostek stowarzyszonych w wys. 6,7 mln EUR i zdyskontowanie udzielonej pożyczki w wys. 6,5 mln EUR. Wynik ten uległ pogorszeniu z -13,2 mln EUR na -20,4 mln EUR.

Pozytywny wpływ na koszty działalności finansowej w zakresie kredytów na kontach bieżących i kredytów projektowych miał jednak znacząco niższy EURIBOR.

**Wynik netto okresu**

Wynik netto pierwszego półrocza 2009 zmniejszył się z 0,1 mln EUR do -98,6 mln EUR, głównie wskutek nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych.

**Przepływy pieniężne**

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 2,7 mln EUR w porównywalnym okresie 2008 roku do 3,8 mln EUR.

## Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień 30.06.2009 portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 19 hoteli z 4.603 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3.195 pokoi) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 28.000 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe 18.000 m<sup>2</sup>) powierzchni do wynajęcia.

Ponadto 5 projektów hotelowych i 6 biurowych wzgl. centrów handlowych znajdowało się w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych.

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

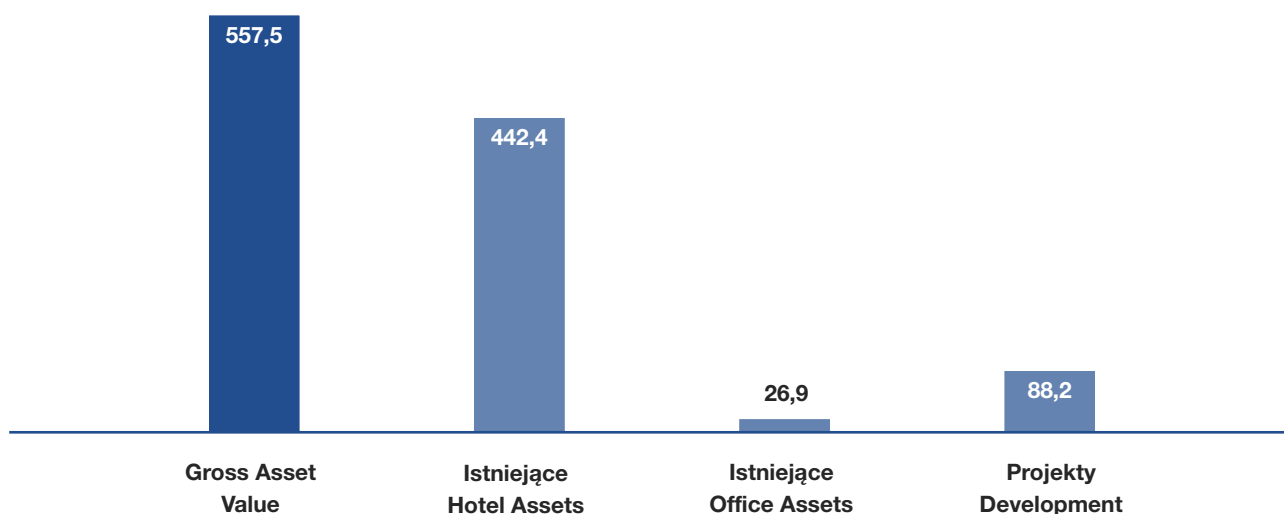
Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Na podstawie Gross Asset Value (= wartość godziwa majątku nieruchomościowego) obliczana jest Net Asset Value NAV.

### Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value

Gross Asset Value (w mln Euro)



Wartość godziwa majątku nieruchomościowego Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2009 roku 557,5 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2008: 666,7 mln EUR). Szacunkowe wartości nieruchomości spadły w związku z wyraźnym wzrostem współczynników kapitalizacji (yields) i niższymi szacunkowymi Free-cash-flows z działalności hoteli.

Podczas gdy głównie hotele w Pradze zostały wycenione na dzień bilansowy o ok. 30 % niżej niż na koniec roku w związku z niższymi dochodami i znacznie wyższym współczynnikiem kapitalizacji (yield), spadła przede wszystkim wartość portfolio rosyjskiego.

Współczynnik kapitalizacji użyty do obliczenia skapitalizowanej wartości dochodu wynosił w hotelach położonych w Polsce od 6,50 do 9,50 (w grudniu: 6,25 % do 9,00 %), w Czechach od 8,00 % do 9,00 % (w grudniu: 7,00 % do 8,00 %), w Niemczech od 7,00 % do 7,50 % (w grudniu: 7,00 % do 7,50 %), a we Francji od 7,75 % do 8,00 % (w grudniu: 7,25 % do 7,50 %), a w Rosji 12% (w grudniu: 10%).

Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex zmniejszyła się w porównaniu z 31 grudnia 2008 z 301,9 mln EUR o 184,3 mln EUR wzgl. 62% do 117,6 mln EUR na dzień 30 czerwca 2009. Wynik NNNAV na jedną akcję spadł odpowiednio z 8,4 EUR do 3,3 EUR.

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

| w mln EUR                                                            | 30.06.2008   | 31.12.2008   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych        | 45,0         | 141,0        |
| Wartości firmy                                                       | -2,4         | -2,4         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      | -            | -3,8         |
| Rezerwa na podatek odroczony                                         | 12,2         | 20,7         |
| Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets                          | 395,5        | 339,8        |
| Wartość godziwa istniejących Hotel Assets                            | 442,4        | 417,7        |
| Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties) | 22,8         | 25,1         |
| Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)   | 26,9         | 31,2         |
| Wartość bilansowa projektów Development                              | 67,3         | 140,7        |
| Wartość godziwa projektów Development                                | 79,0         | 203,1        |
| Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych                          | 2,7          | 9,2          |
| Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych                            | 2,7          | 9,2          |
| <b>Triple Net Asset Value/EPRA</b>                                   | <b>117,6</b> | <b>301,9</b> |
| Liczba akcji na dzień 30.06/31.12.                                   | 36.000.000   | 36.000.000   |
| NNNAV na jedną akcję w EUR                                           | 3,3          | 8,4          |



## Istotne ryzyka i pozostałe informacje

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

W segmencie „Asset Management & Development” istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Zagrożenia te mogą wzrastać wskutek tendencji na rynkach finansowych, na których rozwój spółka nie ma wpływu, co z kolei może wywierać wpływ na zdolność spółki do finansowania wzgl. sprzedaży projektów. Ponadto istnieje ryzyko braku wpływów z najmu, które może mieć wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

W zakresie dużych transakcji z osobami powiązanymi – por. informacje zawarte w notach do sprawozdania.

## Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

## Perspektywy

Jedenaście 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:

- 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 deweloperski:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark  
z powierzchnią biurową 40.000 m<sup>2</sup> 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
- Campanile, Bydgoszcz
- Premiere Classe, Wrocław

Wiedeń, 27 sierpnia 2009



Franz Jurkowitsch  
Prezes Zarządu



Georg Folian  
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl  
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch  
Członek Zarządu

## SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2009

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

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| w EUR                                                              | Nota | 01-06/09                    | 04-06/09                   | 01-06/08*                | 04-06/08*               |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                                      |      |                             |                            |                          |                         |
| Przychody ze sprzedaży - segment Hotels & Resorts                  |      | 34.888.358                  | 21.634.241                 | 41.586.865               | 24.735.644              |
| Przychody ze sprzedaży - segment Development & Asset-Management    |      | 2.889.846                   | 1.429.238                  | 2.738.421                | 1.317.783               |
|                                                                    |      | <u>37.778.204</u>           | <u>23.063.479</u>          | <u>44.325.286</u>        | <u>26.053.427</u>       |
| <b>Przychody ze sprzedaży grup do zbycia</b>                       |      |                             |                            |                          |                         |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości (Sharedeals)                  |      | 6.800.000                   | 6.800.000                  | 18.250.000               | 6.275.000               |
| Wartość bilansowa sprzedanych grup do zbycia                       |      | (4.512.344)                 | (4.512.344)                | (8.665.249)              | (5.908.922)             |
|                                                                    | [05] | <u>2.287.656</u>            | <u>2.287.656</u>           | <u>9.584.751</u>         | <u>366.078</u>          |
| <b>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b>                     |      |                             |                            |                          |                         |
| Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości             |      | –                           | –                          | (86.911)                 | (37.243)                |
| Pozostałe przychody operacyjne                                     |      | 329.789                     | 68.979                     | 4.334.224                | 4.201.459               |
|                                                                    |      | <u>329.789</u>              | <u>68.979</u>              | <u>4.247.314</u>         | <u>4.164.216</u>        |
| Zużycie materiałów i koszty usług obcych                           |      | (17.875.960)                | (10.115.280)               | (20.428.947)             | (11.155.911)            |
| Koszty usług związanych z rozwojem projektów                       |      | (526.174)                   | 116.900                    | (695.305)                | (468.549)               |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                     | [06] | (13.193.760)                | (7.230.169)                | (13.836.870)             | (7.534.741)             |
| Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych | [07] | (80.756.168)                | (77.280.604)               | (6.188.027)              | (3.233.906)             |
| Pozostałe koszty operacyjne                                        | [08] | (10.584.140)                | (6.135.507)                | (4.215.899)              | (2.317.906)             |
| Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy              | [09] | (90.177)                    | (90.177)                   | 54.562                   | 54.562                  |
|                                                                    |      | <u>(123.026.379)</u>        | <u>(100.734.837)</u>       | <u>(45.310.484)</u>      | <u>(24.656.452)</u>     |
| <b>Wynik na działalności operacyjnej</b>                           |      | <b><u>(92.630.731)</u></b>  | <b><u>(75.314.723)</u></b> | <b><u>12.846.867</u></b> | <b><u>5.927.270</u></b> |
| Wynik jednostek stowarzyszonych                                    |      | (6.690.887)                 | (6.690.887)                | –                        | –                       |
| Przychody z działalności finansowej                                | [10] | 1.853.963                   | 721.788                    | 1.787.753                | 1.257.110               |
| Koszty działalności finansowej                                     | [10] | (15.602.374)                | (11.858.481)               | (15.020.317)             | (5.013.386)             |
| <b>Wynik brutto</b>                                                |      | <b><u>(103.070.028)</u></b> | <b><u>(93.142.303)</u></b> | <b><u>(385.697)</u></b>  | <b><u>2.170.994</u></b> |
| Podatek dochodowy bieżący                                          | [11] | (4.262)                     | (2.568)                    | (71.826)                 | (36.762)                |
| Podatek dochodowy odroczony                                        | [11] | 4.507.700                   | 4.854.447                  | 593.925                  | (146.942)               |
| <b>Wynik netto okresu</b>                                          |      | <b><u>(98.566.590)</u></b>  | <b><u>(88.240.424)</u></b> | <b><u>136.401</u></b>    | <b><u>1.987.290</u></b> |
| Przypadający:                                                      |      |                             |                            |                          |                         |
| - akcjonariuszom jednostki dominującej                             |      | (94.447.785)                | (78.831.488)               | 170.017                  | 2.094.511               |
| - akcjonariuszom mniejszościowym                                   |      | (4.118.804)                 | (9.458.436)                | (33.615)                 | (107.221)               |
|                                                                    |      | <u>(98.566.590)</u>         | <u>(88.290.424)</u>        | <u>136.401</u>           | <u>1.987.290</u>        |
| Zysk na jedną akcję:                                               |      |                             |                            |                          |                         |
| podstawowy, z zysku okresu przypadającego                          |      |                             |                            |                          |                         |
| zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej                          |      | (2,62)                      | (2,19)                     | 0,09                     | 0,06                    |

## SKONSOLIDOWANY BILANS

| w EUR                                                                 | Nota | 30.06.2009<br>niebadany | 31.12.2008<br>badany | 30.06.2008*<br>niebadany |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                         |      |                         |                      |                          |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                  |      |                         |                      |                          |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                | [12] | 398.777.176             | 337.675.134          | 342.087.239              |
| Aktywa w budowie                                                      |      | 57.586.870              | 136.466.751          | 96.888.952               |
|                                                                       |      | 456.364.047             | 474.141.885          | 438.976.191              |
| Nieruchomości inwestycyjne                                            | [13] | 39.224.254              | 39.255.823           | 18.135.537               |
| Wartość firmy (goodwill)                                              |      | 2.350.892               | 2.350.892            | 9.607.725                |
| Pozostałe wartości niematerialne i prawne                             |      | 218.594                 | 3.402.304            | 210.329                  |
| Jednostki stowarzyszone                                               |      | 2.713.796               | 9.189.950            | 8.876.171                |
| Pozostałe aktywa finansowe                                            | [14] | 54.459.540              | 50.140.248           | 43.713.949               |
| Podatek odroczony                                                     |      | 46.844                  | 3.836.593            | 4.028.897                |
|                                                                       |      | <b>555.377.967</b>      | <b>582.317.695</b>   | <b>523.548.800</b>       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                |      |                         |                      |                          |
| Zapasy                                                                |      | 1.410.404               | 1.652.909            | 2.696.613                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności          | [16] | 16.199.849              | 23.369.764           | 25.969.338               |
| Pozostałe aktywa finansowe                                            | [17] | 18.243                  | 1.736.933            | 1.936.887                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                    |      | 15.239.177              | 33.112.348           | 25.603.846               |
|                                                                       |      | 32.867.672              | 59.871.954           | 56.206.684               |
| Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży |      | –                       | –                    | 4.639.450                |
|                                                                       |      | <b>32.867.672</b>       | <b>59.871.954</b>    | <b>60.846.134</b>        |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                                                   |      | <b>588.245.639</b>      | <b>642.189.649</b>   | <b>584.394.934</b>       |

## SKONSOLIDOWANY BILANS

| w EUR                                                                                                | Nota | 30.06.2009<br>niebadany | 31.12.2008<br>badany | 30.06.2008*<br>niebadany |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                                                                 |      |                         |                      |                          |
| <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                                                                        |      | (52.966.873)            | 41.480.912           | 70.825.035               |
| Akcje własne                                                                                         |      | (291.019)               | (291.019)            | –                        |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                                                         |      | 6.684.436               | 8.282.960            | 10.408.064               |
|                                                                                                      |      | 45.003.483              | 141.049.792          | 172.810.038              |
| <i>Udziały mniejszościowe</i>                                                                        |      | 214.531                 | 4.456.241            | 5.266.514                |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                                                                         |      | <b>45.218.015</b>       | <b>145.506.033</b>   | <b>178.076.552</b>       |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                   |      |                         |                      |                          |
| Kredyty i pożyczki                                                                                   | [15] | 398.955.819             | 352.232.532          | 267.865.548              |
| Rezerwy                                                                                              |      | 4.249.032               | 4.083.826            | 3.469.387                |
| Pozostałe zobowiązania                                                                               |      | 674.175                 | 851.914              | 819.443                  |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                                                                 |      | 12.183.419              | 20.707.325           | 21.980.368               |
|                                                                                                      |      | <b>416.062.445</b>      | <b>377.875.597</b>   | <b>294.134.745</b>       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                  |      |                         |                      |                          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                     | [16] | 29.932.248              | 27.027.724           | 27.684.822               |
| Kredyty i pożyczki                                                                                   | [15] | 92.892.685              | 90.006.995           | 79.765.432               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                       | [17] | 376.124                 | 5.290                | –                        |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                                            |      | 45.011                  | 951.650              | (41.561)                 |
| Rezerwy                                                                                              |      | 3.719.113               | 816.361              | 811.366                  |
|                                                                                                      |      | <b>126.965.181</b>      | <b>118.808.021</b>   | <b>108.220.059</b>       |
| <b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b> |      |                         |                      |                          |
|                                                                                                      |      | –                       | –                    | 3.963.578                |
|                                                                                                      |      | <b>126.965.181</b>      | <b>118.808.020</b>   | <b>112.183.637</b>       |
| <b>SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ</b>                                                           |      | <b>588.245.640</b>      | <b>642.189.649</b>   | <b>584.394.934</b>       |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| w EUR                                                    | Nota | 1.1.–30.6.2009      | 1.1.–30.6.2008*     |
|----------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>                 |      |                     |                     |
| z hoteli i opłat czynszowych                             |      | 37.068.189          | 43.682.425          |
| z projektów w zakresie nieruchomości                     |      | 1.993.034           | 572.516             |
| z odsetek                                                |      | 764.478             | 601.166             |
|                                                          |      | <b>39.825.701</b>   | <b>44.856.107</b>   |
| <b>Wydatki na działalność operacyjną</b>                 |      |                     |                     |
| projekty w zakresie nieruchomości                        |      | (599.395)           | (881.653)           |
| zużycie materiałów i usług                               |      | (15.647.523)        | (20.276.043)        |
| świadczenia pracownicze                                  |      | (12.470.958)        | (13.799.776)        |
| pozostałe koszty operacyjne                              | [08] | (6.406.138)         | (6.245.720)         |
| podatek dochodowy                                        |      | (936.772)           | (928.677)           |
|                                                          |      | <b>(36.060.787)</b> | <b>(42.131.870)</b> |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b> |      | <b>3.764.915</b>    | <b>2.724.237</b>    |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>  |      |                     |                     |
| Aktywa trwałe:                                           |      |                     |                     |
| wpływy ze sprzedaży                                      |      | 6.248               | 4.652.093           |
| wydatki na nabycie                                       | [12] | (56.096.608)        | (48.953.614)        |
|                                                          |      | <b>(56.090.360)</b> | <b>(44.301.520)</b> |
| Nieruchomości inwestycyjne:                              |      |                     |                     |
| wpływy ze sprzedaży                                      |      | –                   | –                   |
| wydatki na nabycie / rozbudowę                           |      | (7.354.941)         | (692.812)           |
|                                                          |      | <b>(7.354.941)</b>  | <b>(692.812)</b>    |
| Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:               |      |                     |                     |
| wpływy ze sprzedaży                                      |      | –                   | 4.206.000           |
| wydatki na nabycie                                       |      | –                   | –                   |
|                                                          |      | <b>–</b>            | <b>4.206.000</b>    |
| Wydatki na nabycie oprogramowania                        |      | (22.336)            | (53.950)            |
| Pozostałe aktywa finansowe:                              |      |                     |                     |
| +spłata/-wydatki z tytułu udzielonych pożyczek           |      | (4.537.421)         | 3.331.728           |
| pozostałe                                                |      | 829.479             | (3.021)             |
| wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych             |      | (156.015)           | (646.336)           |
|                                                          |      | <b>(3.863.958)</b>  | <b>2.682.372</b>    |
|                                                          |      | <b>(67.331.595)</b> | <b>(38.159.910)</b> |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| w EUR                                                                                                                                | Nota | 1.1.–30.6.2009      | 1.1.–30.6.2008*     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych</b> |      |                     |                     |
| Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia                                                                                                   |      | –                   | 10.250.000          |
| wypływy ze sprzedanych grup do zbycia                                                                                                |      | (52.778)            | (884.648)           |
|                                                                                                                                      | [05] | (52.778)            | 9.365.352           |
| wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych                                                                                  |      | –                   | (13.357.478)        |
| wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych                                                                                   |      | –                   | 978.965             |
|                                                                                                                                      |      | –                   | (12.378.512)        |
| wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach                                                           |      | –                   | (4.736.642)         |
|                                                                                                                                      |      | (52.778)            | (7.749.802)         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych</b>                                                  |      | <b>(67.384.373)</b> | <b>(45.909.711)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                                                                                 |      |                     |                     |
| Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych                                                                                        |      | –                   | 130.032             |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów                                                                                    | [15] | 78.479.505          | 75.289.492          |
| Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów                                                                                             | [15] | (25.380.950)        | (13.202.543)        |
| Zapłacone odsetki i koszty finansowe                                                                                                 |      | (8.682.489)         | (8.601.635)         |
| Wpływy/wydatki z/na finansowe transakcje pochodne                                                                                    | [10] | 1.612.873           | (973.682)           |
| Wypłata dywidend akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                |      | –                   | (9.000.000)         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                                                              |      | <b>46.028.938</b>   | <b>43.641.665</b>   |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów                                                                            |      | (17.590.520)        | 456.191             |
| Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                                           |      | (282.651)           | 1.014.328           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia                                                                               |      | 33.112.348          | 24.135.200          |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                                                           |      | <b>15.239.177</b>   | <b>25.605.718</b>   |
| Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:                                                                                         |      |                     |                     |
| Środki pieniężne Grupy                                                                                                               |      | 15.239.177          | 25.603.846          |
| Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży                                                     |      | –                   | 1.872               |
|                                                                                                                                      |      | <b>15.239.177</b>   | <b>25.605.718</b>   |



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 - niebadane

| w EUR                                            | Kapitał<br>podstawowy | Kapitał<br>zapasowy | Niepodzielony<br>wynik finansowy | Akcje<br>własne  | Pozostałe<br>kapitały rezerwowe | RAZEM              | Udziały<br>mniejszościowe | Razem<br>Kapitał własny |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Stan na dzień 1 stycznia 2009</b>             | <b>36.000.000</b>     | <b>55.576.939</b>   | <b>41.480.912</b>                | <b>(291.019)</b> | <b>8.282.960</b>                | <b>141.049.742</b> | <b>4.456.241</b>          | <b>145.506.033</b>      |
| Różnice kursowe                                  | -                     | -                   | -                                | -                | (1.083.591)                     | (1.083.591)        | (144.496)                 | (1.228.087)             |
| (odroczone) podatki z tytułu<br>różnic kursowych | -                     | -                   | -                                | -                | 25.183                          | 25.183             | 21.591                    | 46.774                  |
| Zysk/strata hedging                              | -                     | -                   | -                                | -                | (643.068)                       | (643.068)          | -                         | (643.068)               |
| (odroczone) podatki hedging                      | -                     | -                   | -                                | -                | 122.183                         | 122.183            | -                         | 122.183                 |
| Razem przychody i koszty rozpoznane              |                       |                     |                                  |                  |                                 |                    |                           |                         |
| w kapitale własnym                               | -                     | -                   | -                                | -                | (1.579.294)                     | (1.579.294)        | (122.905)                 | (1.702.199)             |
| Zmiany konsolidacyjne                            | -                     | -                   | -                                | -                | (19.230)                        | (19.230)           | -                         | (19.230)                |
| Wynik netto okresu                               | -                     | -                   | (94.447.785)                     | -                | -                               | (94.447.785)       | (9.554.347)               | (98.566.589)            |
| Razem przychody i koszty okresu                  | -                     | -                   | (94.447.785)                     | -                | (1.598.524)                     | (96.046.309)       | (4.241.709)               | (100.288.018)           |
| Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych    |                       |                     | -                                | -                | -                               | -                  | -                         | -                       |
| <b>Stan na dzień 30 czerwca 2009</b>             | <b>36.000.000</b>     | <b>55.576.939</b>   | <b>(52.966.873)</b>              | <b>(291.019)</b> | <b>6.684.436</b>                | <b>45.003.483</b>  | <b>214.532</b>            | <b>45.218.015</b>       |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2008\* - niebadane

| w EUR                                            | Kapitał<br>podstawowy | Kapitał<br>zapasowy | Niepodzielony<br>wynik finansowy | Akcje<br>własne | Pozostałe<br>kapitały rezerwowe | RAZEM              | Udziały<br>mniejszościowe | Razem<br>Kapitał własny |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Stan na dzień 1 stycznia 2008</b>             | <b>36.000.000</b>     | <b>55.576.939</b>   | <b>79.655.018</b>                | <b>-</b>        | <b>5.808.226</b>                | <b>177.040.183</b> | <b>267.838</b>            | <b>177.308.021</b>      |
| Różnice kursowe                                  | -                     | -                   | -                                | -               | 566.953                         | 566.953            | 4.123                     | 571.076                 |
| (odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych    | -                     | -                   | -                                | -               | (16.159)                        | (16.159)           | -                         | (16.159)                |
| Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków     | -                     | -                   | -                                | -               | 4.833.769                       | 4.833.769          | -                         | 4.833.769               |
| (odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny | -                     | -                   | -                                | -               | (918.416)                       | (918.416)          | -                         | (918.416)               |
| Zysk/strata hedging                              | -                     | -                   | -                                | -               | 162.279                         | 162.279            | 877                       | 163.157                 |
| (odroczone) podatki hedging                      | -                     | -                   | -                                | -               | (28.587)                        | (28.587)           | (155)                     | (28.742)                |
| Razem przychody i koszty rozpoznane              |                       |                     |                                  |                 |                                 |                    |                           |                         |
| w kapitale własnym                               | -                     | -                   | -                                | -               | 4.599.838                       | 4.599.838          | 4.846                     | 4.604.684               |
| Zmiany konsolidacyjne                            | -                     | -                   | -                                | -               | -                               | -                  | 5.029.913                 | 5.029.913               |
| Wynik netto okresu                               | -                     | -                   | 170.017                          | -               | -                               | 170.017            | (33.615)                  | 136.402                 |
| Razem przychody i koszty okresu                  | -                     | -                   | 170.017                          | -               | 4.599.838                       | 4.769.855          | 5.001.144                 | 9.770.999               |
| Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych    |                       |                     | -                                | -               | -                               | -                  | (2.468)                   | (2.468)                 |
| Wypłata dywidend                                 | -                     | -                   | (9.000.000)                      | -               | -                               | (9.000.000)        | -                         | (9.000.000)             |
| <b>Stan na dzień 30 czerwca 2008*</b>            | <b>36.000.000</b>     | <b>55.576.939</b>   | <b>70.825.035</b>                | <b>-</b>        | <b>10.408.064</b>               | <b>172.810.038</b> | <b>5.266.514</b>          | <b>178.076.552</b>      |

## Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

### **\*Skorygowane porównywalne dane liczbowe na dzień 30.06.2008**

Porównywalne dane liczbowe na dzień 30.06.2008 zostały skorygowane o korektę dokonaną w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2008 związaną z połączeniem „UBX Kraków Sp. z o.o.”.

Zmiany dotyczą kompensaty kwoty różnicy z kapitałem rezerwowym z aktualizacji wyceny zgodnie z IFRS 3, która w sprawozdaniu kwartalnym na dzień 30.06.2008 została początkowo wykazana jako kwota ujemna z odniesieniem na wynik, a teraz jest neutralna.

### **[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 sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 30 czerwca 2009 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 sierpnia 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2009 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 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 30 czerwca - niebadane

| in EUR                                                          | <b>Hotels &amp; Resorts</b> |               | <b>Development &amp;<br/>Asset-Management</b> |              | <b>Razem w Euro</b> |               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------|
|                                                                 | <b>2009</b>                 | <b>2008*</b>  | <b>2009</b>                                   | <b>2008*</b> | <b>2009</b>         | <b>2008*</b>  |
| Przychody ze sprzedaży na zewnątrz                              | 34.888.358                  | 41.586.865    | 2.889.846                                     | 2.738.421    | 37.778.204          | 44.325.286    |
| Wynik segmentu                                                  | (75.868.778)                | 3.776.027     | (6.761.953)                                   | 9.070.840    | (82.630.731)        | 12.846.867    |
| <b>Nakłady inwestycyjne</b>                                     |                             |               |                                               |              |                     |               |
| • rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem                 | 57.329.566                  | 45.662.168    | 7.682.266                                     | 5.975.661    | 65.011.832          | 51.637.829    |
| • finansowe aktywa trwałe                                       | –                           | (9.255)       | 10.346.999                                    | 10.848.531   | 10.346.999          | 10.839.276    |
| Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne | –                           | 24.417.730    | (3.992.995)                                   | (17.203.509) | (3.992.995)         | 7.214.221     |
|                                                                 | 57.329.566                  | 70.070.643    | 14.036.270                                    | (379.317)    | 71.365.836          | 69.691.326    |
| <b>Odpisy amortyzacyjne</b>                                     |                             |               |                                               |              |                     |               |
| • planowe                                                       | (7.077.096)                 | (5.623.665)   | (244.996)                                     | (564.362)    | (7.322.092)         | (6.188.027)   |
| • nadzwyczajne                                                  | (71.768.301)                | –             | (1.665.775)                                   | –            | (73.434.076)        | –             |
| Cash Flow z działalności operacyjnej                            | 4.026.708                   | 7.753.851     | (261.794)                                     | (5.029.614)  | 3.764.914           | 2.724.237     |
| Aktywa                                                          | 471.583.788                 | 455.880.210   | 116.661.852                                   | 128.514.723  | 588.245.639         | 584.394.934   |
| Zobowiązania brutto                                             | (474.175.425)               | (349.396.641) | (68.852.201)                                  | (56.921.740) | (543.027.626)       | (406.318.382) |
| Finansowanie w ramach Grupy                                     | 55.088.828                  | 40.616.724    | (55.088.828)                                  | (40.616.724) | –                   | –             |
| Zobowiązania netto                                              | (419.086.597)               | (308.779.917) | (123.941.028)                                 | (97.538.465) | (543.027.626)       | (406.318.382) |
| Ø Zatrudnienie                                                  | 1.456                       | 1.325         | 86                                            | 65           | 1.542               | 1.390         |

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca - niebadany

| w EUR                                                        | Luxury             |                  | Up-Market           |                  | Inne                |                  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                                              | 2009               | 2008*            | 2009                | 2008*            | 2009                | 2008*            |
| Przychody ze sprzedaży                                       | 7.724.802          | 11.393.984       | 24.513.390          | 27.131.506       | 2.650.166           | 3.061.375        |
| Koszty materiałów                                            | (3.551.306)        | (4.718.707)      | (10.518.907)        | (11.003.798)     | (833.472)           | (1.057.693)      |
| Koszty świadczeń pracowniczych                               | (2.547.603)        | (3.173.764)      | (7.152.220)         | (6.618.983)      | (788.243)           | (654.534)        |
| <b>Gross Operating Profit</b>                                | <b>1.625.893</b>   | <b>3.501.514</b> | <b>6.842.263</b>    | <b>9.508.725</b> | <b>1.028.451</b>    | <b>1.349.148</b> |
| <i>Employees Hotel</i>                                       | <i>321</i>         | <i>353</i>       | <i>963</i>          | <i>817</i>       | <i>158</i>          | <i>137</i>       |
| <b>Dostępne pokoje</b>                                       |                    |                  |                     |                  |                     |                  |
| Razem                                                        | 661                | 661              | 3.572               | 2.519            | 370                 | 368              |
| w tym dostępne                                               | 665                | 661              | 3.394               | 2.519            | 357                 | 368              |
| Udział joint venture                                         | (204)              | (202)            | (1.022)             | (738)            | –                   | –                |
| Czynnik czasu                                                | –                  | –                | (208)               | (108)            | –                   | (55)             |
| <b>Pokoje dostępne Grupa</b>                                 | <b>461</b>         | <b>459</b>       | <b>2.164</b>        | <b>1.673</b>     | <b>357</b>          | <b>313</b>       |
| Pokoje sprzedane                                             | 252                | 295              | 1.046               | 1.009            | 228                 | 220              |
| <b>Średnie obłożenie</b>                                     | <b>55%</b>         | <b>64%</b>       | <b>48%</b>          | <b>60%</b>       | <b>64%</b>          | <b>70%</b>       |
| Managementfee                                                | (412.389)          | (655.579)        | (1.139.883)         | (1.447.619)      | (134.009)           | (197.011)        |
| Property Costs                                               | (283.517)          | (361.662)        | (1.111.863)         | (582.251)        | (115.748)           | (1.353)          |
| <b>Net Operating Profit</b>                                  | <b>929.988</b>     | <b>2.484.273</b> | <b>4.590.517</b>    | <b>7.478.855</b> | <b>778.693</b>      | <b>1.150.784</b> |
| Pozostałe after GOP (netto)                                  | (204.764)          | (345.501)        | (1.711.992)         | (769.659)        | (27.072)            | (17.454)         |
| Koszty Pre-Opening                                           | –                  | –                | (692.883)           | (104.982)        | –                   | –                |
| Odpisy amortyzacyjne                                         | (8.488.549)        | (1.928.225)      | (52.379.825)        | (3.229.220)      | (16.147.006)        | (459.824)        |
| <b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej</b>            | <b>(7.763.325)</b> | <b>210.546</b>   | <b>(50.194.183)</b> | <b>3.374.995</b> | <b>(15.395.385)</b> | <b>673.506</b>   |
| w tym w                                                      |                    |                  |                     |                  |                     |                  |
| • Czechy                                                     | (7.855.672)        | (197.144)        | (21.923.294)        | 2.082.025        | –                   | –                |
| • Polska                                                     | 92.348             | 407.690          | (15.566.478)        | 994.548          | 47.640              | 519.708          |
| • Francja                                                    | –                  | –                | (1.428.288)         | 565.624          | –                   | –                |
| • Niemcy                                                     | –                  | –                | (6.001.616)         | (75.204)         | –                   | –                |
| • Rosja                                                      | –                  | –                | –                   | –                | (15.440.215)        | 153.798          |
| • Rumunia                                                    | –                  | –                | (5.274.508)         | (191.997)        | –                   | –                |
| • pozostałe                                                  | –                  | –                | –                   | –                | (2.810)             | –                |
|                                                              | (7.763.325)        | 210.546          | (50.194.183)        | 3.374.995        | (15.395.385)        | 673.506          |
| <b>Suma operating Hotels</b>                                 |                    |                  |                     |                  | <b>(73.352.892)</b> | <b>4.259.047</b> |
| pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania |                    |                  |                     |                  | (685.868)           | (483.020)        |
| pomniejszona o zmniejszenie wartości hoteli w budowie        |                    |                  |                     |                  | (1.830.018)         | –                |
| <b>Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej</b>   |                    |                  |                     |                  | <b>(75.868.778)</b> | <b>3.776.027</b> |

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca - niebadane

| w EUR                                                            | Luxury           |                  | Up-Market        |                  | Inne             |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                  | 2009             | 2008*            | 2009             | 2008*            | 2009             | 2008*            |
| Wpływy                                                           | 7.849.216        | 11.217.312       | 23.461.552       | 26.308.110       | 2.440.652        | 2.929.596        |
| Przychody z tytułu odsetek                                       | 8.346            | 45.374           | 36.898           | 35.069           | –                | –                |
| Koszty materiałów                                                | (3.458.347)      | (5.105.226)      | (10.408.745)     | (12.575.992)     | (773.170)        | (1.225.044)      |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                   | (2.643.317)      | (3.154.160)      | (6.743.588)      | (6.703.757)      | (783.100)        | (713.003)        |
| Pozostałe wpływy                                                 | (605.383)        | (631.051)        | (2.041.955)      | (1.421.344)      | (103.711)        | (72.245)         |
| Podatek dochodowy                                                | –                | –                | (933.391)        | (521.042)        | –                | (95.676)         |
|                                                                  | <b>1.150.515</b> | <b>2.372.249</b> | <b>3.370.771</b> | <b>5.121.043</b> | <b>780.671</b>   | <b>823.628</b>   |
| w tym w                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| • Czechy                                                         | 133.233          | 875.892          | 1.026.379        | 2.114.056        | –                | –                |
| • Polska                                                         | 1.017.282        | 1.496.358        | 1.485.518        | 1.717.161        | 366.405          | 855.040          |
| • Francja                                                        | –                | –                | (391.494)        | 289.927          | –                | –                |
| • Niemcy                                                         | –                | –                | 1.346.369        | (372.981)        | –                | –                |
| • Rosja                                                          | –                | –                | –                | –                | 414.266          | (31.412)         |
| • Rumunia                                                        | –                | –                | (96.000)         | 1.372.881        | –                | –                |
| • pozostałe                                                      | –                | –                | –                | –                | –                | –                |
|                                                                  | <b>1.150.515</b> | <b>2.372.249</b> | <b>3.370.771</b> | <b>5.121.043</b> | <b>780.671</b>   | <b>823.628</b>   |
| <b>Suma operating Hotels</b>                                     |                  |                  |                  |                  | <b>5.301.956</b> | <b>8.316.920</b> |
| pomniejszona o wpływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania |                  |                  |                  |                  | (1.275.248)      | (563.069)        |
| <b>Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej</b>   |                  |                  |                  |                  | <b>4.026.708</b> | <b>7.753.851</b> |

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca - niebadany

| w EUR                                                    | Asset Management |                | Development        |                  | Inne          |                 |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|
|                                                          | 2009             | 2008*          | 2009               | 2008*            | 2009          | 2008*           |
| Przychody ze sprzedaży                                   | 1.510.051        | 1.781.664      | 790.197            | 553.130          | 589.597       | 403.628         |
| Zmiana stanu                                             | –                | –              | –                  | (86.911)         | –             | –               |
| Sprzedaż spółek &<br>rozwiązanie ujemnych wartości firmy | –                | –              | 2.197.479          | 9.647.383        | –             | –               |
| Pozostałe przychody operacyjne                           | –                | –              | 250.000            | 4.314.704        | –             | –               |
| Koszty materiałów                                        | (600.730)        | (668.404)      | (150.354)          | (153.360)        | (525.115)     | (388.442)       |
| Koszty rozwoju projektów                                 | –                | (20.475)       | (317.432)          | (321.416)        | –             | –               |
| Koszty świadczeń pracowniczych                           | (8.358)          | (14.419)       | (2.116.137)        | (2.578.649)      | –             | (8.706)         |
| Odpisy amortyzacyjne                                     | (1.429.965)      | (214.542)      | (441.954)          | (318.362)        | (38.852)      | (31.457)        |
| Pozostałe koszty operacyjne                              | (97.916)         | (350.397)      | (6.372.860)        | (2.464.230)      | 395           | (9.898)         |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej segmentu</b>         | <b>(626.917)</b> | <b>513.426</b> | <b>(6.161.061)</b> | <b>8.592.289</b> | <b>26.025</b> | <b>(34.875)</b> |
| w tym w                                                  |                  |                |                    |                  |               |                 |
| • Czechy                                                 | –                | –              | (131.144)          | 4.266.280        | –             | –               |
| • Polska                                                 | (842.759)        | (19.176)       | (495.500)          | (346.651)        | 26.025        | (34.875)        |
| • Niemcy                                                 | (15.817)         | –              | (12.615)           | (14.515)         | –             | –               |
| • Francja                                                | –                | –              | (42.179)           | (91.115)         | –             | –               |
| • Austria                                                | –                | –              | (5.238.534)        | 4.890.023        | –             | –               |
| • Węgry                                                  | 231.659          | 553.078        | (339.408)          | (102.606)        | –             | –               |
| • pozostałe                                              | –                | (20.475)       | 98.319             | (9.128)          | –             | –               |
|                                                          | (626.917)        | 513.426        | (6.161.061)        | 8.592.289        | 26.025        | (34.875)        |

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca - niebadane

| w EUR                                                              | Asset Management |                | Development        |                    | Inne          |                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------|
|                                                                    | 2008             | 2007           | 2008               | 2007               | 2008          | 2008           |
| Wpływy wynajem                                                     | 1.501.422        | 1.974.607      | 1.208.912          | 722.303            | 633.379       | 530.513        |
| Wpływy Development                                                 | –                | –              | 2.243.034          | 572.516            | –             | –              |
| Przychody z tytułu odsetek                                         | 24.159           | 3.698          | 680.442            | 471.504            | 1             | 208            |
| Wypływy Development                                                | 4.147            | (20.475)       | (365.666)          | (465.039)          | –             | 118.682        |
| Koszty materiałów                                                  | (347.398)        | (862.176)      | (88.327)           | (115.391)          | (572.346)     | (417.766)      |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                     | (8.460)          | (14.464)       | (1.999.147)        | (3.201.962)        | –             | (8.706)        |
| Pozostałe wypływy                                                  | (61.250)         | (277.833)      | (3.069.945)        | (3.718.508)        | (41.506)      | (11.632)       |
| Podatek dochodowy                                                  | 7                | (10.503)       | (3.252)            | (299.188)          | –             | –              |
| <b>Przepływy pieniężne segmentu<br/>z działalności operacyjnej</b> | <b>1.112.627</b> | <b>792.853</b> | <b>(1.393.948)</b> | <b>(6.033.766)</b> | <b>19.528</b> | <b>211.299</b> |
| Wpływy z tytułu<br>sprzedaży grup do zbycia                        |                  |                | –                  | 10.250.000         |               |                |
| <b>Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem</b>      |                  |                | <b>(1.393.948)</b> | <b>4.216.234</b>   |               |                |
| w tym w                                                            |                  |                |                    |                    |               |                |
| • Czechy                                                           | –                | –              | (11.024)           | (68.578)           | –             | –              |
| • Polska                                                           | 585.436          | 102.821        | 469.274            | (396.966)          | 19.528        | 92.617         |
| • Niemcy                                                           | (12.651)         | –              | 275.427            | (5.197)            | –             | –              |
| • Austria                                                          | –                | –              | (2.120.176)        | (5.089.788)        | –             | –              |
| • Francja                                                          | –                | –              | (27.584)           | (326.309)          | –             | –              |
| • Węgry                                                            | 535.695          | 710.507        | (106.222)          | (133.047)          | –             | –              |
| • pozostałe                                                        | 4.147            | (20.475)       | 126.355            | (13.881)           | –             | 118.682        |
|                                                                    | <b>1.112.627</b> | <b>792.853</b> | <b>(1.393.948)</b> | <b>(6.033.766)</b> | <b>19.528</b> | <b>211.299</b> |

**[05] Sprzedaż udziałów**

Na podstawie umowy z dnia 22 czerwca 2009 sprzedano spółkę „Bocca kft”. Skutki sprzedaży dla okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

EURO

|                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                 | (3.992.995)             |
| Należności krótkoterminowe                                 | 54.086                  |
| Fundusze finansowe                                         | (52.778)                |
|                                                            | <u>(3.991.687)</u>      |
| Pozostałe kapitały rezerwowe (różnice kursowe)             | 19.230                  |
| Kredyty i pożyczki obce-krótkoterminowe                    | (505.348)               |
| Kredyty i pożyczki obce-długoterminowe                     | 4.079.771               |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                       | 57.500                  |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                     | 28.190                  |
|                                                            | <u>3.679.343</u>        |
| Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki     | (312.344)               |
| Uzgodniona cena kupna udziałów                             | 2.600.000               |
| <b>Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa</b> | <b><u>2.287.656</u></b> |

**Przepływy pieniężne**

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

|                                                                                            |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż udziałów                                              | 2.600.000          |
| Wykazane w okresie sprawozdawczym jako pozostałe należności (wpływ płatności 2 lipca 2009) | <u>(2.600.000)</u> |
| • uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych                        | –                  |
| • wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów                                            | <u>(52.778)</u>    |
|                                                                                            | <u>(52.778)</u>    |



**[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie**

| w EUR                                                       | 1.1.–30.6.2009 | 1.1.–30.6.2008* |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Wynagrodzenia                                               | (9.542.444)    | (9.829.899)     |
| Składki na ubezpieczenie społeczne                          | (2.287.614)    | (2.368.431)     |
| Pozostałe koszty wynagrodzeń                                | (354.056)      | (519.948)       |
| Dobrowolne świadczenia pracownicze                          | (112.496)      | (153.079)       |
| Refakturowane koszty udostępnionych pracowników             | (579.286)      | (478.196)       |
| Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi | (8.698)        | (40.851)        |
| Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu  | (232.751)      | (384.766)       |
|                                                             | (13.117.346)   | (13.775.170)    |
| Zmiana funduszu socjalnego                                  | (76.414)       | (61.700)        |
|                                                             | (13.193.760)   | (13.836.870)    |

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od stycznia do czerwca wyniosło 1.542 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 390) osoby.

Średnia liczba zatrudnionych wzrosła w porównaniu z porównywalnym okresem roku poprzedniego o 11 %, podczas gdy średnia ilość pokoi wzrosła o ok. 14 %.

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 522.135,- Euro (w roku poprzednim 678.824,- Euro). Nie przyznano prawa do bonusu (w roku poprzednim 155.000,- Euro).

**[07] Odpisy amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych**

Na dzień 30 czerwca 2009 uzyskano wyceny wszystkich nieruchomości. Podstawę wyceny stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące na dzień bilansowy. Zgodnie z IFRS wartości wszystkich aktywów, w przypadku których według testu na utratę wartości zaistniała konieczność zmniejszenia wartości, zmniejszono do niższej wartości godziwej w dniu wyceny. Pozycja przedstawia się następująco:

|                              | Pozostałe wartości<br>niematerialne i prawne | Rzeczowe aktywa trwałe<br>i aktywa w budowie | Nieruchomości<br>inwestycyjne | RAZEM        |
|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| planowe odpisy amortyzacyjne | (56.407)                                     | (7.064.718)                                  | (200.968)                     | (7.322.092)  |
| zmniejszenie wartości        | (2.978.603)                                  | (68.840.073)                                 | (1.615.400)                   | (73.434.076) |
|                              | (3.035.010)                                  | (75.904.790)                                 | (1.816.368)                   | (80.756.168) |

**[08] Pozostałe koszty operacyjne**

| w EUR                                                | 1.1.–30.6.2009      | 1.1.–30.6.2008*    |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Koszty Pre-Opening                                   | (737.883)           | (264.982)          |
| Koszty doradztwa prawnego                            | (706.226)           | (1.241.219)        |
| Podatek naliczony nieodliczalny                      | (186.189)           | (210.405)          |
| Property Costs                                       | (1.087.825)         | (1.016.678)        |
| Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych             | 3.193               | (63)               |
| Koszty administracyjne ogółem                        | (731.075)           | (667.807)          |
| Reklama                                              | (252.071)           | (474.528)          |
| Koszty związane z udzielonymi gwarancjami*)          | (5.030.377)         | –                  |
| Płatność z tytułu franczyzy Holiday Inn (Francja)**) | (1.250.000)         | –                  |
| Pozostałe                                            | (605.687)           | (340.217)          |
|                                                      | <b>(10.584.140)</b> | <b>(4.215.899)</b> |

\*) W związku ze spółką sprzedaną w ubiegłych latach rozliczono za rok obrotowy 2008 gwarancję GOP w wysokości 1,99 mln Euro. Płatności dokonano z założonego w tym celu konta depozytowego (ujętego w bilansie w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe“). Na rok 2009 na całą pozostałą sumę gwarancji utworzono rezerwę w wysokości 3,04 mln Euro.

\*\*) W okresie sprawozdawczym Spółka zdecydowała, że nie będzie już dłużej prowadzić Hotelu Holiday Inn w Disney Resort Paris w ramach franczyzy i skorzystała z opcji wypowiedzenia. Koszty przedterminowego rozwiązania umowy wyniosły zgodnie z umową 2,5 mln EUR. Kwota ta została zaksięgowana proporcjonalnie do udziału Grupy z odniesieniem na rachunek kosztów.

**[09] Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy**

W związku z nabytymi w roku sprawozdawczym spółkami Melica Sp. z o.o. i Sobieski Sp. z o.o. dokonano w okresie sprawozdawczym ostatecznej korekty ceny kupna. Dla Grupy Warimpex wynika z niej korekta w ramach jej udziału w Grupie w wysokości 90.177,- Euro, płatna po dniu bilansowym.

**[10] Wynik z działalności finansowej**

| in EUR                                                                                                                   | 1.1.–30.6.2009      | 1.1.–30.6.2008*     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Przychody z działalności finansowej                                                                                      |                     |                     |
| Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement                                                                              | 195.163             | 534.878             |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych                                                | 58.719              | –                   |
| Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures                                                                              | 1.217.872           | 943.072             |
|                                                                                                                          | <u>1.471.754</u>    | <u>1.477.950</u>    |
| Dodatkowo różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF                                    | 172.210             | –                   |
| Przychody z pochodnych instrumentów finansowych                                                                          | 210.000             | 309.803             |
|                                                                                                                          | <u>1.853.963</u>    | <u>1.787.753</u>    |
| Koszty działalności finansowej                                                                                           |                     |                     |
| Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek                                       | (7.713.970)         | (7.928.297)         |
| Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych                                                                    | (26.520)            | (2.250)             |
| Odsetki od pożyczek od joint ventures                                                                                    | (648.106)           | (551.752)           |
| Zdyskontowanie pożyczek                                                                                                  | (6.538.430)         | –                   |
|                                                                                                                          | <u>(14.927.026)</u> | <u>(8.482.299)</u>  |
| Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych                                                            | (305.974)           | –                   |
| Składnik odsetkowy funduszu socjalnego                                                                                   | (96.388)            | (75.066)            |
| Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF                                                  | –                   | (404.679)           |
| Koszt pozyskania kapitału                                                                                                | (428.234)           | (109.273)           |
| Zyski/Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych | 155.249             | (5.949.000)         |
|                                                                                                                          | <u>(15.602.374)</u> | <u>(15.020.317)</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.

**[11] Podatek dochodowy**

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za okres sprawozdawczy w wysokości 25 % (2008: 25 %) przedstawia się następująco:

| w EUR                                                                 | 1.1.–30.6.2009 | 1.1.–30.6.2008* |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Wynik brutto</b>                                                   | (103.070.028)  | (385.697)       |
| Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)                   | 25.767.507     | 96.424          |
| ± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych                        | (4.223.735)    | (335.076)       |
| ± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG                      | (685.680)      | 2.841.733       |
| ± różnice stałe                                                       | (1.563.485)    | 367.612         |
| ± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi | (12.601.959)   | (2.391.485)     |
| ± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych          | 44.400         | 254.444         |
| ± efekt ujemnych wartości firmy                                       | –              | 13.641          |
| ± efekt różnic kursowych                                              | (2.233.608)    | (325.194)       |
|                                                                       | 4.503.438      | 522.099         |
|                                                                       |                |                 |
| w tym bieżący podatek dochodowy                                       | (4.262)        | (71.826)        |
| w tym zmiana odroczonej rozliczeń podatkowych                         | 4.507.700      | 593.925         |
|                                                                       |                |                 |
| Efektywna stawka podatkowa                                            | 4,37 %         | 135,36 %        |

**[12] Rzeczowe aktywa trwałe**

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

|                                                                                     | 30.06.2009            | 30.06.2008*            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Wartość netto na dzień 1 stycznia                                                   | 474.141.885           | 375.060.075            |
| Zmiany konsolidacyjne                                                               | –                     | 18.577.280             |
| Nakłady inwestycyjne                                                                | 59.213.751            | 50.889.158             |
| Zmniejszenia                                                                        | (1.459)               | (317.759)              |
| Odpisy amortyzacyjne                                                                | (7.064.718)           | (5.886.156)            |
| Zmniejszenie wartości                                                               | (68.840.073)          | (5.886.156)            |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie                                                | (1.085.340)           | 653.593                |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca                                                   | 456.364.047           | 438.976.191            |
| <i>Odsetki w ramach finansowania budowy zawarte w nakładach inwestycyjnych</i>      | <i>2.604.690</i>      | <i>471.243</i>         |
| <b>Przepływy pieniężne dot. inwestycji dotyczą głównie następujących projektów:</b> | <b>1.1.–30.6.2009</b> | <b>1.1.–30.6.2008*</b> |
| Postęp projektu „Airportcity St. Petersburg“                                        | (2.011.962)           | (4.365.593)            |
| Realizacja projektu joint venture „Louvre-Hotels“                                   | (1.230.687)           | (1.916.390)            |
| Rozbudowa „angelo Airporthotel Bukareszt“                                           | 104.630               | (3.866.091)            |
| Rozbudowa „Hotel Chopin“                                                            | (67.356)              | (805.377)              |
| Zakup gruntów (Berlin II, rok poprz. działka sąsiadująca z Parcour Tower)           | (1.315.564)           | (1.144.214)            |
| Ukończenie „Hotel andel’s Berlin“                                                   | (7.874.929)           | (10.179.126)           |
| Postęp w budowie „Hotel angelo Pilzno“                                              | 137.939               | (3.527.205)            |
| Postęp w budowie „Hotel andel’s Łódź“                                               | (21.590.446)          | (14.088.747)           |
| Ukończenie „Hotel angelo Monachium“                                                 | (444.800)             | (4.550.388)            |
| Postęp w budowie „Hotel angelo Katowice“                                            | (3.690.585)           | (7.616)                |
| Postęp w budowie „Hotel angelo Jekaterynburg“                                       | (15.038.233)          | (3.237.329)            |
| Przebudowa „Hotel Magic Circus“ wcześniej „Holiday Inn“                             | (1.764.463)           | (24.284)               |
|                                                                                     | (54.786.458)          | (47.712.360)           |
| Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach                         | (1.310.151)           | (1.241.254)            |
|                                                                                     | (56.096.608)          | (48.953.614)           |

\*) Dodatkowo przepływy pieniężne z inwestycji dotyczą zwrotu podatku VAT za rok poprzedni.

**[13] Nieruchomości inwestycyjne**

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

|                                                           | 30.06.2009  | 30.06.2008 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Wartość netto na dzień 1 stycznia                         | 39.255.823  | 17.679.162 |
| Zmiany konsolidacyjne                                     | (3.992.995) | –          |
| Nakłady inwestycyjne                                      | 5.776.379   | 694.721    |
| Odpisy amortyzacyjne                                      | (200.968)   | (242.297)  |
| Zmniejszenie wartości                                     | (1.615.400) | –          |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie                      | 1.415       | 3.951      |
| Wartość netto na dzień 30 czerwca                         | 39.224.254  | 18.135.537 |
| w tym w budowie                                           | 16.863.411  | –          |
| Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:             |             |            |
| Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne | 1.526.501   | 1.184.288  |
| Koszty eksploatacyjne                                     | (600.730)   | (357.905)  |
|                                                           | 925.771     | 826.382    |

Wartość godziwa wszystkich „nieruchomości inwestycyjnych” na dzień 30 czerwca 2008 wyniosłaby 43,4 mln Euro.

**[14] Pozostałe aktywa finansowe**

|                                                                                            | 30.06.2009 | 31.12.2008 | 30.06.2008* |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Udzielone pożyczki                                                                         | 6.492.866  | 5.187.352  | 6.795.152   |
| Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych                                      | 15.131     | 1.015.131  | 15.131      |
| Pożyczki dla joint ventures                                                                | 42.234.940 | 36.550.216 | 30.003.547  |
| Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji                                             | 3.037.170  | 5.030.377  | 5.145.012   |
| Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej                                                       | –          | 100.661    | 125.216     |
| Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne | 1.215.996  | 1.215.996  | 917.657     |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                                                  | 1.463.437  | 1.040.514  | 712.235     |
|                                                                                            | 54.459.540 | 50.140.248 | 43.713.949  |

\*) Pożyczki na rzecz joint ventures zostały szczegółowo przedstawione w pkt. [18].

**[15] Oprocentowane pożyczki i kredyty**

|                                                              | Stan na<br>01.01.2009 | Zmiany<br>konsolidacyjne | Nowe<br>zobowiązania | Kapitalizacja<br>odsetek | Splata              | Pozostałe<br>zmiany | Stan na<br>30.06.2009 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty</b> |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| <i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>                          |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| Hotel Diplomat                                               | 34.406.569            | –                        | –                    | –                        | (1.133.292)         | 4.689               | 33.277.967            |
| Hotel Palace                                                 | 14.876.500            | –                        | –                    | –                        | (676.000)           | –                   | 14.200.500            |
| Hotel Chopin                                                 | 12.033.163            | –                        | –                    | –                        | (320.426)           | 1.646               | 11.714.383            |
| Hotel angelo Praga                                           | 10.327.898            | –                        | –                    | –                        | (311.200)           | –                   | 10.016.698            |
| Hotel Amber Baltic                                           | 8.462.627             | –                        | –                    | –                        | (488.686)           | (245.217)           | 7.728.724             |
| Hotel angelo                                                 |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| Airporthotel Bukareszt                                       | 18.487.683            | –                        | 12.000.000           | –                        | (18.487.683)        | –                   | 12.000.000            |
| Hotel angelo Jekaterynburg                                   | 21.569.807            | –                        | 7.675.146            | –                        | –                   | –                   | 29.244.953            |
| Hotel Savoy                                                  | 7.454.637             | –                        | –                    | –                        | (369.975)           | –                   | 7.084.662             |
| Hotel andel's Łódź                                           | 33.833.284            | –                        | 16.165.238           | –                        | –                   | –                   | 49.998.523            |
| Hotel andel's Krakau                                         | 15.470.715            | –                        | 813                  | –                        | (250.000)           | –                   | 15.221.527            |
| Biurowiec Erszebet                                           | 9.052.834             | –                        | 1.933.880            | –                        | –                   | –                   | 10.986.714            |
| Hotel Le Palais                                              | 6.876.973             | –                        | –                    | –                        | (24.390)            | –                   | 6.852.583             |
| Hotel Dvorak                                                 | 21.135.056            | –                        | –                    | (466.596)                | –                   | 3.640               | 20.672.100            |
| Biurowiec Cetelem                                            | 4.214.899             | (4.200.000)              | –                    | –                        | (14.899)            | (0)                 | (0)                   |
| Gazociąg Warszawa                                            | 241.270               | –                        | –                    | –                        | (25.161)            | (16.052)            | 200.057               |
| Ciepłownia gazowa Warszawa                                   | 384.831               | –                        | –                    | –                        | (51.885)            | (25.386)            | 307.560               |
| Biurowiec Sajka                                              | 82.207                | –                        | –                    | –                        | (19.552)            | –                   | 62.655                |
|                                                              | 218.910.954           | (4.200.000)              | 37.775.077           | (466.596)                | (22.173.148)        | (276.679)           | 229.569.608           |
| <i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>         |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| Hotel InterContinental 50%                                   | 30.980.463            | –                        | –                    | –                        | (500.000)           | 33.692              | 30.514.155            |
| Hotel Dream Castle 50%                                       | 18.529.951            | –                        | 104.649              | –                        | –                   | –                   | 18.634.600            |
| Hotel HolidayInn Paryż 50%                                   | 8.001.875             | –                        | 1.900.000            | –                        | –                   | –                   | 9.901.875             |
| Hotel andel's Berlin                                         | 29.020.161            | –                        | 4.931.894            | –                        | –                   | –                   | 33.952.055            |
| Hotel angelo Monachium 50%                                   | 15.680.994            | –                        | –                    | –                        | –                   | –                   | 15.680.994            |
| Hotel angelo Pilzno 50%                                      | 6.702.000             | –                        | –                    | –                        | –                   | 4.800               | 6.706.800             |
| Hotel angelo Katowice 50%                                    | 2.732.612             | –                        | 2.761.997            | –                        | –                   | –                   | 5.494.609             |
| Hotel & Biurowiec Sobieski 25%                               | 8.380.836             | –                        | –                    | –                        | (206.654)           | 21.173              | 8.195.354             |
| Biurowiec Parkur Tower 50%                                   | 5.607.559             | –                        | 0                    | –                        | (111.942)           | –                   | 5.495.614             |
|                                                              | 125.636.450           | –                        | 9.698.540            | –                        | (818.596)           | 59.665              | 134.576.056           |
| <b>b) Pozostałe pożyczki</b>                                 |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| Krótkoterminowe kredyty                                      |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| obrotowe                                                     | 56.273.713            | –                        | 23.834.532           | –                        | (458.472)           | 73.007              | 79.722.780            |
| Krótkoterminowe pożyczki                                     | 29.313                | –                        | –                    | –                        | (29.313)            | 625.577             | 625.577               |
| Długoterminowe pożyczki                                      |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| od joint ventures                                            | 29.355.399            | –                        | 5.926.952            | –                        | 218.881             | 74.362              | 35.575.595            |
| Opcje kupna z leasingu & pożyczki                            | 8.355.962             | –                        | –                    | –                        | –                   | 307.481             | 8.663.443             |
| Pożyczki nieoprocentowane                                    | 650.995               | –                        | 1.664.000            | –                        | –                   | –                   | 2.314.995             |
| Długoterminowe pożyczki od                                   |                       |                          |                      |                          |                     |                     |                       |
| akcjonariuszy mniejszościowych                               | 3.026.742             | –                        | 47.000               | –                        | (2.120.300)         | (152.991)           | 800.451               |
|                                                              | 97.692.124            | –                        | 31.472.484           | –                        | (2.389.203)         | 927.436             | 127.702.841           |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>442.239.527</b>    | <b>(4.200.000)</b>       | <b>78.946.101</b>    | <b>(466.596)</b>         | <b>(25.380.948)</b> | <b>710.422</b>      | <b>491.848.504</b>    |

**[16] Krótkoterminowe należności i zobowiązania**

|                                                                            | 30.06.2009 | 31.12.2008 | 30.06.2008* |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności</b>           |            |            |             |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                         | 6.216.727  | 6.005.584  | 8.641.587   |
| Należności wobec organów skarbowych                                        | 5.519.466  | 6.723.074  | 6.842.425   |
| Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych | 2.600.000  | 8.000.000  | 8.000.000   |
| Zapłacone zaliczki                                                         | 572.258    | 477.590    | 565.057     |
| Pozostałe należności i aktywa                                              | 450.482    | 1.212.508  | 341.309     |
| Należności wobec joint ventures                                            | 131.447    | 435.780    | 143.702     |
| Należności wobec osób powiązanych                                          | 711        | 606        | 10.182      |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                 | 708.757    | 514.624    | 1.425.076   |
|                                                                            | 16.199.849 | 23.369.764 | 25.969.338  |

\*) W okresie sprawozdawczym ustalono w związku z otwartą na dzień 31 grudnia 2008 pozycją należności z tytułu ceny kupna za zbycie udziałów w Avielen OOO, że zostanie ona wykazana w dalszej kolejności, ponieważ projekt ten nie ma jeszcze zatwierdzonego finansowania i jest finansowany ze środków własnych partnerów joint venture. Negocjacje dotyczące finansowania projektu są daleko zaawansowane i oczekuje się ich zamknięcia w II kwartale. Należność została przeniesiona jako długoterminowa do pozycji udzielonych pożyczek.

Otwarta na dzień bilansowy pozycja należności z tytułu ceny kupna dotyczy zbycia udziałów w spółce Bocca kft i została zapłacona w dniu 2 lipca 2009.

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania**

|                                                          |            |            |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                     | 20.906.265 | 19.177.956 | 12.847.319 |
| Zobowiązania wobec joint ventures                        | 564.299    | 519.739    | 448.607    |
| Zobowiązania wobec osób powiązanych                      | 908.947    | 947.098    | 1.849.523  |
| Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna                | 2.256.039  | 2.500.000  | 6.947.734  |
| Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami | 4.043.851  | 2.958.730  | 4.712.936  |
| Otrzymane zaliczki                                       | 1.252.848  | 924.202    | 878.703    |
|                                                          | 29.932.248 | 27.027.724 | 27.684.822 |



**[17] Pochodne instrumenty finansowe**

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30.06.2009 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

|                                                                    | 30.06.2009 | 30.06.2008* |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| <i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>                               |            |             |
| Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor) | 6.852.583  | 7.074.842   |
| Wartość godziwa na 30 czerwca                                      | (437)      | –           |
| <i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>                                 |            |             |
| Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor) | 11.714.383 | 12.337.312  |
| Wartość godziwa na 30 czerwca                                      | (375.645)  | 475.411     |
| <i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)    |            |             |
| Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor) | 8.195.354  | 8.473.292   |
| Wartość godziwa na 30 czerwca                                      | 18.202     | 145.182     |

**[18] Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi**

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,52 mln Euro (w roku poprzednim 0,68 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 1,44 mln Euro (w roku poprzednim 1,92 mln Euro).

**Joint Ventures**

W okresie sprawozdawczym dokonano następujących transakcji z joint ventures:

|                                                | 1.1.–30.6.2009 | 1.1.–30.6.2008* |
|------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług | 488.746        | 58.500          |
| Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures     |                |                 |
| Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures | 1.217.872      | 943.072         |
| Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures*)  | (648.106)      | (551.752)       |

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<br>przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco: |           |            | z drugiej strony znajdują się pożyczki<br>od partnerów joint venture: |             |              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                   | Stan                                                                                                  | Zmiana    | Stan       | Stan                                                                  | Zmiana      | Stan         |
|                                                   | 1.1.2009                                                                                              |           | 30.06.2009 | 1.1.2009                                                              |             | 30.06.2008   |
| Sienna Hotel Sp.z.o.o.                            | 10.125.281                                                                                            | 208.173   | 10.333.454 | (10.160.798)                                                          | (216.042)   | (10.376.840) |
| Bürohaus Leuchtenbergring<br>GmbH & Co. Besitz KG | 2.215.812                                                                                             | 126.250   | 2.342.062  | (2.171.934)                                                           | (123.750)   | (2.295.684)  |
| GF Ramba Sp.z.o.o.                                | 980.963                                                                                               | 23.861    | 1.004.824  | (978.907)                                                             | (23.949)    | (1.002.856)  |
| Louvre Warimpex<br>Investment Holding S.a.r.l.    | 2.839.674                                                                                             | 324.475   | 3.164.149  | (1.702.574)                                                           | (1.464.085) | (3.166.658)  |
| Melica Sp.z.o.o.                                  | 830.719                                                                                               | 24.233    | 854.952    | (836.801)                                                             | (27.073)    | (863.873)    |
| Avielen OAO                                       | 9.676.630                                                                                             | 1.988.707 | 11.665.337 | (3.306.462)                                                           | (1.705.881) | (5.012.343)  |
| UBX II (France) s.a.r.l.                          | –                                                                                                     | 50.893    | 50.893     | –                                                                     | (50.000)    | (50.000)     |
| Hotel Paris II S.a.r.l.                           | 127.021                                                                                               | 3.036     | 130.057    | (133.026)                                                             | –           | (133.026)    |
| UBX Katowice Sp.z.o.o.                            | 1.534.401                                                                                             | 45.904    | 1.580.305  | (1.533.750)                                                           | (38.149)    | (1.571.899)  |
| UBX 3 s.r.o.                                      | 6.116                                                                                                 | 26        | 6.142      | (6.441)                                                               | (259)       | (6.700)      |
| UBX Plzen s.r.o.                                  | 2.271.164                                                                                             | 68.513    | 2.339.677  | (2.287.872)                                                           | (68.500)    | (2.356.372)  |
| UBX Development s.a.r.l.                          | –                                                                                                     | –         | –          | –                                                                     | –           | –            |
| UBX 1 Objekt Berlin GmbH                          | 5.782.930                                                                                             | 2.298.159 | 8.081.089  | (6.077.559)                                                           | (1.980.962) | (8.058.521)  |
| UBX 2 Objekt Berlin GmbH                          | 61.655                                                                                                | 373.487   | 435.141    | (61.565)                                                              | (372.867)   | (434.432)    |
| UBX 3 Objekt Berlin GmbH                          | 96.191                                                                                                | 147.450   | 243.641    | (96.104)                                                              | (147.124)   | (243.228)    |
| Hotelinvestments s.a.r.l.                         | 1.660                                                                                                 | 1.556     | 3.216      | (1.608)                                                               | (1.556)     | (3.163)      |
|                                                   | 36.550.216                                                                                            | 5.684.724 | 42.234.940 | (29.355.399)                                                          | (6.220.196) | (35.575.595) |

## [19] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

## [20] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w zakresie innych zobowiązań, spraw sądowych i zobowiązań warunkowych, opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2008.

## Oświadczenie Zarządu

Sporządzony w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości raport finansowy za pierwsze półrocze na dzień 30 czerwca 2009 zgodnie z naszą najlepszą wiedzą prezentuje możliwie wiernie obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz wszystkich podmiotów włączonych do konsolidacji. Raport finansowy za pierwsze półrocze został sporządzony według standardów „IAS 34, Raporty okresowe” zgodnie z IFRS przejętymi w myśl Rozporządzenia 1606/2002/WE.

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za I półrocze prezentuje ważne zdarzenia zaistniałe w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich skutki, wyjaśnia duże transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi i opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na jakie narażona jest spółka w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego.

Wiedeń, 27 sierpnia 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 Zvonářky 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) angelo Hotel\*\*\*, Monachium**

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



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

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



**5) andel's Hotel\*\*\*\*, Łódź**

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17  
278 pokoi (otwarty w maju 2009)



**6) angelo Airporthotel\*\*\*\*,**

**Jekaterynburg-Kolcowo**

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo  
210 pokoi  
(planowane otwarcie wrzesień 2009 r.)



**5) angelo Hotel\*\*\*\*, Katowice**

PL-40-127 Katowice, ul. Sokolska 24  
203 pokoje  
(planowane otwarcie w I kwartale 2010 r.)



#### Kalendarium

28 sierpnia 2009  
26 listopada 2009

Publikacja I półrocze 2009  
Publikacja I-III kwartał 2009