



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	Q1/2007	Q1/2006
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts”	11.884	7.591
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Asset Management & Development”	2.637	1.004
Przychody ze sprzedaży razem	14.522	8.595
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.177	–
EBITDA	4.017	1.225
EBIT	1.853	– 650
Wynik okresu netto	107	– 822
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	390	– 49
Suma bilansowa	409.669	259.593
Kapitał własny	147.683	78.766
Ilość hoteli	12	8
Ilość nieruchomości biurowych i przemysłowych	7	6
Ilość projektów w zakresie rozwoju hoteli	10	7
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.040	813

Wskaźniki akcji

■ ISIN	AT0000827209
■ Ilość akcji	36.000.000
■ Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
■ Kurs emisji	EUR 11,00 PLN 42,83
■ Najwyższy kurs	EUR 14,00 PLN 56,00
■ Najniższy kurs	EUR 11,32 PLN 45,00
■ Kurs na 30.3.2007	EUR 12,00 PLN 48,48

RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2007

Środowisko gospodarcze

Rosnący rynek Europy Wschodniej

Warimpex był jednym z pierwszych międzynarodowych przedsiębiorstw, które na początku lat osiemdziesiątych rozpoczęły realizację hoteli w Czechach, na Węgrzech i w Polsce. Opierając się na ponad 25-letnim doświadczeniu na tych rynkach i posiadając oddziały w Warszawie, Pradze i Budapeszcie, Warimpex może dziś szybko i efektywnie rozpoznawać szanse na rynku.

Krajowe rynki Warimpexu w Czechach, Polsce i na Węgrzech oraz dalsze interesujące rynki, takie jak Rosja czy Rumunia, na których Warimpex jest już obecny lub na których będzie dokonywał ekspansji, w ostatnich latach bardzo się zmieniły i dynamicznie rozwinęły.

Nieprzerwanie silny, nawet jeśli w porównaniu z poprzednimi latami nieco wolniejszy, jest wzrost gospodarczy w krajach regionu CEE – Europy Środkowo-Wschodniej, wykazując wyniki dalece przewyższające te w krajach strefy Euro.

Polska, największy rynek Europy Środkowo-Wschodniej, ze wzrostem PKB w wysokości 5,8% w roku 2006 oraz oczekiwanym wzrostem PKB 5,8% w roku 2007, wykazuje wzrost godny podziwu. Czechy ze wzrostem PKB w wysokości 6,1% w roku 2006 utrzymywały bardzo wysoką koniunkturę, na rok 2007 oczekuje się umiarkowanych 4,8%. Jedynie Węgry musiały zaakceptować niewielki spadek wzrostu gospodarczego do 3,9%, w roku 2007 oczekiwany jest spadek do 2,8%.

Także najnowszy rynek Warimpexu – Rosja – rozwija się niezwykle dynamicznie. W roku 2006 zanotowano tam wzrost PKB w wysokości 6,7%, również w roku 2007 oczekuje się bardzo dynamicznego wzrostu na poziomie 6,4%.

Główne transakcje i zadania w pierwszym kwartale

IPO w styczniu 2007 w Wiedniu i w Warszawie

W styczniu 2007 dokonano się pomyślne wejście na giełdę spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, jej akcje zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Popyt inwestorów krajowych i zagranicznych znacząco przewyższał ofertę. Oferowane 10 milionów akcji spotkało się z popytem na ponad 140 mln sztuk. Przy kursie emisyjnym w wysokości 11 EUR wzgl. 42,83 zł oznaczało to ponad 14-krotną nadsubskrypcję.

Realizacja projektów nieruchomościowych – sprzedaż biurowca w Pradze

Pod koniec marca zakończyły się negocjacje dotyczące sprzedaży w całości wynajętej i tym samym dojrzałej do realizacji nieruchomości biurowej w Pradze. 50% spółki właścicielskiej sprzedano partnerowi joint venture.

Odpowiada to strategii „hybrydowej” spółki nieruchomościowej, rozwijającej projekty, zagospodarowującej je po ukończeniu i sprzedającej w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości, jeśli w perspektywie pojawia się możliwość osiągnięcia najwyższej wartości dodanej.

W ten sposób dzięki sprzedaży nieruchomości możliwa jest poprawa przepływów pieniężnych i inwestycja przychodów ze sprzedaży zgodnie ze strategią długoterminową „Develop 3, Sell 1” w trzy nowe projekty. Ponadto Warimpex jako jedna z nielicznych nieruchomościowych spółek akcyjnych jest w stanie co roku wypłacać dywidendę.

Dzięki takiej strategii co roku możliwe jest osiąganie zysków pieniężnych i jednocześnie rozbudowa majątku nieruchomościowego.

Rozwój działalności

Warimpex obecny jest w sześciu krajach w Europie Środkowej, Centralnej i przede wszystkim Wschodniej. Nasze portfolio koncentrujemy głównie na rynkach krajowych Czech, Polski i Węgier oraz na przyszłościowym rynku rosyjskim.

W podziale sektorowym największy udział, tj. ok. 90% istniejącego majątku nieruchomościowego przypada na nieruchomości hotelowe, a ok. 10% na biurowe.

W okresie sprawozdawczym Warimpex wyraźnie poprawił wszystkie istotne wskaźniki przedsiębiorstwa. Pierwszy kwartał był więc kontynuacją dynamicznego kursu ekspansji minionego roku obrotowego. W porównaniu z pierwszym kwartałem ubiegłego roku przychody ze sprzedaży wzrosły o 69% z 8,6 mln EUR do 14,5 mln EUR. Wyraźnej poprawie uległy także oba ważne wskaźniki dochodowe: EBITDA wzrósł z 1,2 mln EUR o 228% do 4,0 mln EUR, a EBIT wzrósł w porównaniu z okresem sprawozdawczym roku minionego z –0,7 mln EUR do 1,9 mln EUR.

W branży hotelowej ze względu na sezonowość obroty pierwszego kwartału są z reguły najniższe w roku i w związku z tym niereprezentatywne dla całorocznych zmian rocznych. Drugi i trzeci kwartał wykazują zwykle najwyższe obroty w roku.

Sytuacja finansowa

Portfel nieruchomości Grupy Warimpex obejmował na dzień bilansowy 31 marca 2007 dwanaście hoteli z ponad 2.600 pokojami oraz siedem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 36.000 m².

Ponadto – niezależnie od planowanych hoteli klasy budget hotels – dziesięć kolejnych projektów w zakresie nieruchomości hotelowych znajduje się obecnie w budowie lub w fazie zaawansowanego rozwoju.

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik, porównanie sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku ze spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Dla celów lepszej porównywalności Warimpex wykazuje osobno zarówno NNAV jak i jego roczny wzrost.

Dla Warimpexu jako podmiotu zajmującego się rozwojem nieruchomości, dany projekt jest projektem zrealizowanym dopiero po jego sprzedaży. Dopiero wówczas bowiem Warimpex zna „rzeczywistą” wartość rynkową nieruchomości i może odpowiednio zaksięgować przychód.

Polska

Zasób: 5 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada udziały w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Hotel SPA Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami. Od lipca 2006 roku Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin w Krakowie.

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

Realizacje: 5 hoteli, 1 budget hotel, 1 centrum handlowe

W Krakowie znajduje się w budowie Hotel Andel's, który zostanie otwarty 29 maja 2007. Ten designerski hotel jest już drugim w swoim rodzaju po otwartym w roku 2002 Hotelu Andel's w Pradze.

W Łodzi rozpoczęto w pierwszym kwartale budowę kolejnego Hotelu Andel's, jego ukończenie planuje się na rok 2008.

W Katowicach w fazie rozwoju znajduje się projekt Hotelu Angelo. W Krakowie zakupiono istniejący biurowiec, który w okresie kolejnych dwóch lat zostanie przebudowany na hotel dwu- lub trzygwiazdkowy. Rozpoczęcie budowy w ramach obu tych projektów planowane jest na rok 2007.

W Warszawie rozpoczęto rozwój luksusowego pięciogwiazdkowego hotelu marki Le Palais. W trzecim kwartale 2007 zaplanowano rozpoczęcie budowy.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój centrum handlowego z hotelem klasy budget hotel.

Czechy**Zasób: 6 hoteli**

Warimpex posiada w Pradze pięciogwiazdkowe hotele Savoy, Palace i Le Palais, należące do Leading Hotels of the World.

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

Realizacje: 1 hotel

Projekt Hotelu Angelo w miejscowości Plzeň w Czechach znajduje się w fazie rozwoju. Rozpoczęcie budowy jest przewidziane na drugi kwartał roku 2007.

Węgry**Zasób: 5 nieruchomości biurowych**

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Pauler, Cetelem, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m².

Realizacje: 1 budget hotel, 1 nieruchomość biurowa

Pod koniec roku 2006 zakupiono kompleks biurowy Erzsebet. Kompleks biurowy położony w centrum jest częściowo wynajęty i składa się z dwóch osobnych wysokich budynków o łącznej powierzchni ok. 15.000 m². Planowana jest modernizacja kompleksu biurowego, która będzie prowadzona etapami, przy czym jeden z budynków zostanie przekształcony w hotel typu budget hotel, a drugi będzie nadal wynajmowany jako biurowiec.

Niemcy**Realizacje: 3 hotele**

W Berlinie w fazie rozwoju znajduje się Hotel Andel's z 550 pokojami. Początek prac budowlanych związanych z wykończeniem wnętrza przewidziano na drugi kwartał 2007 roku.

W Monachium Warimpex wspólnie z partnerem realizuje Hotel Angelo, rozpoczęcie budowy zaplanowano na połowę roku 2007. W drugiej fazie tego projektu planowana jest realizacja archiwum miejskiego i drugiego hotelu na tym terenie.

Francja

Zasób: 1 hotel

W Paryżu Warimpex wspólnie z partnerem joint venture dzierżawi od czerwca 2006 czterogwiazdkowy Hotel Dream Castle z 400 pokojami, który pierwotnie został zaplanowany przez Warimpex.

Rosja

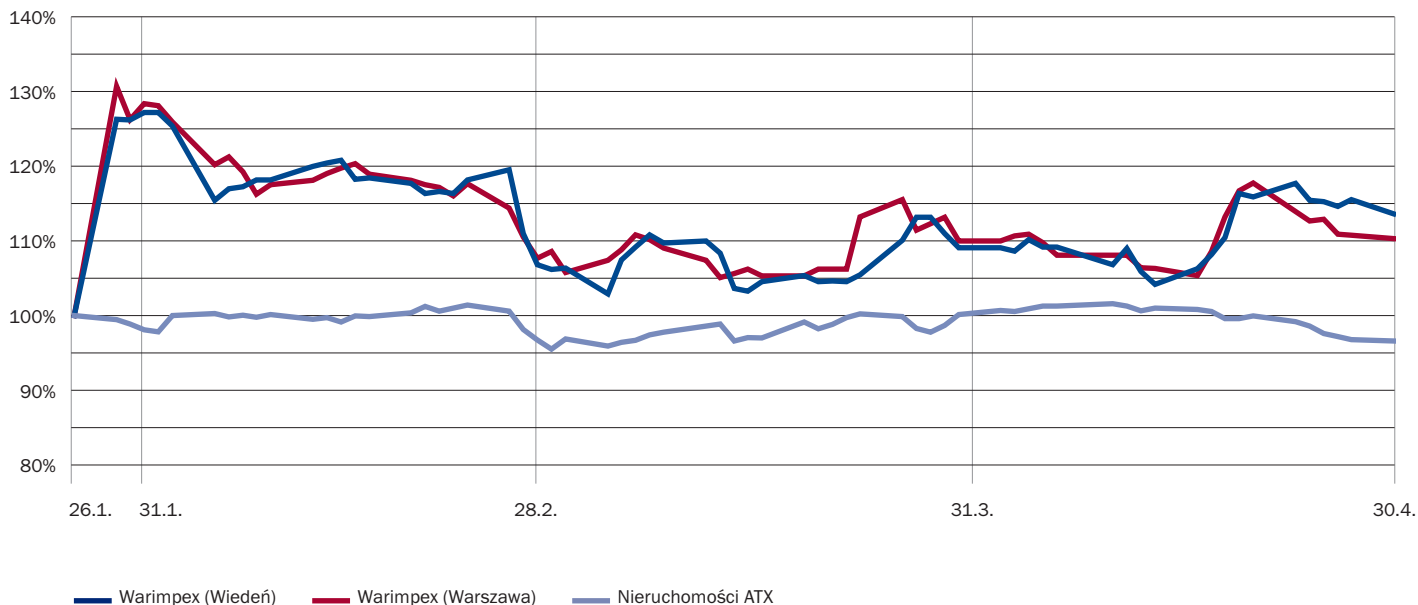
Realizacje: 1 hotel

W St. Petersburgu Warimpex rozpoczął wspólnie z portem lotniczym St. Petersburg realizację parku biznesowego na obszarze 62.000 m² położonym obok lotniska Pulkovo. W pierwszej fazie planuje się budowę czterogwiazdkowego hotelu sieci międzynarodowej oraz biurów o powierzchni ok. 16.000 m² na wynajem. W drugiej fazie przewiduje się realizację kolejnego biurowca. Prace projektowe przebiegały w pierwszym kwartale pomyślnie, a rozpoczęcie budowy planuje się na rok 2007.

Investor Relations

Akcje spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG są notowane na Giełdzie Wiedeńskiej od 27 stycznia 2007, a od 29 stycznia 2007 także na Warszawskiej Giełdzie. Po wzroście ceny do 14,00 EUR wzgl. 56,00 zł w pierwszych dniach popyt nieco się uspokoił. Na koniec kwartału 30 marca 2007 kurs wynosił 12,00 EUR wzgl. 48,48 zł. Ponowny wzrost akcje przeżyły w połowie kwietnia po ogłoszeniu informacji, że Polska i Ukraina otrzymały zgodę na organizację Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w roku 2012.

Zmiany kursu od IPO (indeksowane)



Perspektywy

Pod koniec maja Warimpex dokona otwarcia Hotelu Andel's w Krakowie, zwiększając tym samym ilość swoich hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej z jedenastu do dwunastu.

Warimpex działa w środowisku gospodarczym, które charakteryzuje ponadprzeciętny wzrost. W celu umocnienia pozycji rynkowej Grupy Warimpex na rynkach krajowych w roku 2007 rozpocznie się budowa następujących hoteli:

- | | |
|--|----------------------------|
| ■ Le Palais, Warszawa | ■ Andel's, Berlin |
| ■ Angelo, Plzeň | ■ Angelo, Katowice |
| ■ Angelo, Monachium | ■ Multidevelopment, Kraków |
| ■ Hotel międzynarodowy, St. Petersburg | |

Obecnie w budowie znajdują się następujące hotele:

- | | |
|--|-----------------|
| ■ Andel's, Kraków
(otwarcie 29 maja 2007) | ■ Andel's, Łódź |
|--|-----------------|

Na drugi kwartał 2007 planuje się zakup kolejnych 16,67% Hotelu InterContinental w Warszawie oraz pozostałych 50% Hotelu Andel's w Krakowie. Ponadto w fazie zaawansowanych negocjacji znajdują się obecnie jeden hotel w Rumunii i kolejny projekt hotelowy w Polsce, z nabyciem których można się liczyć w drugim kwartale 2007 roku.

Budget-Hotels

Warimpex rozpocznie w połowie 2007 roku wspólnie z partnerem joint-venture Louvre Hotels budowę sieci hoteli budget. W ramach przedsięwzięcia joint venture obie spółki będą dalej rozbudowywać funkcjonujące z powodzeniem na rynku marki hotelowe Louvre Hotels – Campanile, Première Classe i Kyriad – w regionie (Czechy, Polska, Węgry, Słowenia i Słowacja). W pierwszej fazie inwestycji planowana jest budowa 30 nowych hoteli budget hotels.

W ramach joint venture Warimpex zajmie się rozwojem i realizacją, a Louvre Hotels prowadzeniem hoteli.

Dalsza ekspansja

W zakresie hoteli cztero- i trzygwiazdkowych plus, a są to marki hotelowe Andel's i Angelo, będą oceniane możliwości ekspansji w regionie również w drugorzędnych co do wielkości aglomeracjach miejskich. W celu rozwoju luksusowej marki Le Palais Warimpex będzie poszukiwać głównie w stolicach odpowiednich gruntów i nieruchomości.

Kolejne hotele na istniejących i nowych rynkach, takich jak Słowacja, Serbia, Rumunia, Rosja czy Ukraina uzupełnią nasz portfel w przyszłości.

W oparciu o dodatkowe możliwości finansowe i kontrolowaną strategię ekspansji dynamiczny program inwestycyjny będzie kontynuowany i należy się w dalszym ciągu spodziewać odpowiedniego wzrostu Grupy Warimpex.

ZMIANY W SEGMENTCIE PODSTAWOWYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007 – *niebadane*

w EUR	„Hotels & Resorts“		„Asset Management & Development“		Razem	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	11.884.152	7.590.539	2.637.409	1.004.266	14.521.561	8.594.805
Wynik segmentu	161.866	(597.464)	1.691.163	(53.030)	1.853.029	(650.494)
Nakłady inwestycyjne						
– rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	7.498.188	3.078.914	1.163.089	1.071.148	8.661.277	4.150.062
– finansowe aktywa trwałe	799	43	402.535	1.224.928	403.334	1.224.971
Odpisy amortyzacyjne						
– planowe	(2.051.451)	(1.766.421)	(112.953)	(109.410)	(2.164.404)	(1.875.832)
Cash flow z działalności operacyjnej	1.552.216	825.738	(1.162.595)	(874.358)	389.621	(48.620)
Aktywa	292.561.675	183.844.298	117.107.552	75.748.403	409.669.227	259.592.701
Zobowiązania brutto	(243.908.339)	(154.475.891)	(18.077.452)	(26.351.188)	(261.985.791)	(180.827.079)
Finansowanie w ramach Grupy	32.482.633	19.907.251	(32.482.633)	(19.907.251)	–	–
Zobowiązania netto	(211.425.706)	(134.568.640)	(50.560.085)	(46.258.439)	(261.985.791)	(180.827.079)
Ø Zatrudnienie	989	767	51	46	1.040	813

ZMIANY W SEGMENTCIE UZUPEŁNIAJĄCYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007 – *niebadane*

w EUR	Czechy	Polska	Węgry	Austria	Niemcy	Francja	Inne
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz 2007	6.998.213	3.932.672	1.572.182	561.605	79.692	1.377.196	–
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz 2006	6.519.528	1.662.652	293.505	(16.075)	135.008	188	–
Aktywa segmentu 2007	157.967.204	116.696.649	23.634.587	62.700.936	16.334.148	27.988.942	4.346.761
Aktywa segmentu 2006	153.829.402	50.520.006	11.453.042	29.859.737	13.213.955	690.915	25.642
Nakłady inwestycyjne 2007	1.500.239	4.626.099	83.406	528.832	218.136	28.171	2.079.726
Nakłady inwestycyjne 2006	2.894.043	1.387.473	106	1.093.163	248	–	–
Odpisy amortyzacyjne 2007	(1.103.995)	(722.544)	(71.923)	–	–	(265.942)	–
Odpisy amortyzacyjne 2006	(1.358.576)	(424.521)	(62.594)	(20.000)	(9.900)	(241)	–

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007

w EUR	Nota	1.1.–31.3.2007 <i>niebadane</i>	1.1.–31.3.2006 <i>niebadane</i>
Przychody ze sprzedaży – segment „Hotels & Resorts”		11.884.152	7.590.539
Przychody ze sprzedaży – segment „Asset Management & Development”	1	2.637.409	1.004.266
		14.521.561	8.594.805
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	1	(666.724)	302.445
Wynik ze sprzedaży grup do zbycia	2	2.177.422	–
Pozostałe przychody operacyjne		30.462	2.948
		1.541.161	305.394
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(6.018.557)	(3.888.761)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(170.467)	(432.333)
Koszty świadczeń pracowniczych	3	(4.402.779)	(2.763.868)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(2.164.404)	(1.875.832)
Pozostałe koszty operacyjne		(1.453.486)	(889.860)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy		–	299.961
		(14.209.692)	(9.550.693)
Zysk na działalności operacyjnej		1.853.029	(650.494)
Przychody z działalności finansowej	4	606.059	967.458
Koszty działalności finansowej	4	(3.034.113)	(1.253.802)
Zysk brutto		(575.025)	(936.839)
Podatek dochodowy bieżący	6	(20.575)	(252.587)
Podatek dochodowy odroczony		703.011	367.454
Wynik finansowy okresu		107.411	(821.971)
Przypadający:			
– akcjonariuszom jednostki dominującej		67.477	(828.134)
– akcjonariuszom mniejszościowym		39.934	6.163
		107.411	(821.971)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy z zysku okresu przypadającego zwykłym			
akcjonariuszom spółki dominującej		0,00	(0,02)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2007

AKTYWA	w EUR	Nota	na dzień	na dzień	na dzień
			31.3.2007	31.12.2006	31.3.2006
			<i>niebadany</i>	<i>badany</i>	<i>niebadany</i>
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe			289.491.711	288.327.053	191.512.395
Nieruchomości inwestycyjne			17.467.194	25.338.478	9.040.781
Wartość firmy (goodwill)			7.400.765	7.400.765	6.089.466
Zakupione oprogramowanie			225.992	244.577	192.439
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży			39.209	603.145	1.778.889
Pozostałe aktywa finansowe			26.488.009	26.491.931	17.572.008
Podatek odroczoney			3.155.106	2.529.622	2.808.895
			344.267.987	350.935.572	228.994.873
Aktywa obrotowe					
Zapasy			2.729.212	3.148.360	2.258.334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			13.128.223	12.959.409	3.576.236
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży			–	–	–
Pozostałe aktywa finansowe			373.678	308.314	145.610
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			40.858.222	17.649.563	11.010.055
			57.089.334	34.065.645	16.990.234
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		5	8.311.906	–	13.607.594
			65.401.240	34.065.645	30.597.828
SUMA AKTYWÓW			409.669.227	385.001.217	259.592.701

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		na dzień 31.3.2007	na dzień 31.12.2006	na dzień 31.3.2006
w EUR	Nota	niebadany	badany	niebadany
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	6	36.000.000	30.000.000	15.000.000
Kapitał zapasowy	6	54.556.321	–	–
Niepodzielony wynik finansowy		51.249.018	51.181.541	46.129.984
Pozostałe kapitały rezerwowe		5.529.262	5.565.543	5.928.628
		147.334.602	86.747.084	67.058.613
Udziały mniejszościowe		348.834	280.651	11.707.009
Kapitał własny ogółem		147.683.436	87.027.735	78.765.622
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	4	164.781.810	169.981.798	108.127.283
Rezerwy		3.485.792	3.478.290	6.253.047
Pozostałe zobowiązania		625.254	631.367	221.796
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		17.264.569	17.348.669	13.419.050
		186.157.425	191.440.124	128.021.176
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				
		17.861.008	38.698.938	11.313.457
Kredyty i pożyczki	4	49.972.435	65.844.876	29.262.547
Pochodne instrumenty finansowe		765	129.839	442.765
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		169.026	253.392	539.127
Rezerwy		1.432.484	1.606.312	1.540.471
		69.435.717	106.533.358	43.098.367
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
	5	6.392.649	–	9.707.536
		75.828.366	106.533.358	52.805.903
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		409.669.227	385.001.217	259.592.701

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007

w EUR	1.1.–31.3.2007 <i>niebadany</i>	1.1.–31.3.2006 <i>niebadany</i>
Wpływy z działalności operacyjnej		
– z hoteli i opłat czynszowych	14.789.105	9.274.848
– z projektów w zakresie nieruchomości	1.620.399	–
– z odsetek	228.918	43.739
	16.638.422	9.318.588
Wydatki na działalność operacyjną		
– projekty w zakresie nieruchomości	(255.421)	(684.507)
– zużycie materiałów i usług	(8.236.070)	(4.894.222)
– świadczenia pracownicze	(4.527.061)	(2.783.588)
– pozostałe koszty operacyjne	(3.151.872)	(972.144)
– podatek dochodowy	(78.376)	(32.748)
	(16.248.801)	(9.367.208)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	389.620	(48.621)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
<i>Aktywa trwałe:</i>		
– wpływy ze sprzedaży	2.999	2.948
– wydatki na nabycie	(9.889.631)	(3.817.571)
	(9.886.632)	(3.814.623)
<i>Nieruchomości inwestycyjne:</i>		
– wpływy ze sprzedaży	–	–
– wydatki na nabycie	(67.076)	(1.589)
	(67.076)	(1.589)
<i>Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:</i>		
– wpływy ze sprzedaży	535.939	5.037.000
– wydatki na nabycie	–	–
	535.939	5.037.000
Wydatki na nabycie oprogramowania	(5.114)	(6.228)
<i>Pozostałe aktywa finansowe:</i>		
– wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(194.824)	(970.619)
– pozostałe	(48.694)	–
	(243.518)	(970.619)
	(9.666.402)	243.941

w EUR	Nota	1.1.–31.3.2007 niebadany	1.1.–31.3.2006 niebadany
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		215.000	–
wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		(80.459)	–
	2	134.541	–
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		–	(1.950.827)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		–	66.482
		–	(1.884.345)
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(15.888.989)	(4.700.000)
		(15.754.448)	(6.584.345)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych			
		(25.420.850)	(6.340.404)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału	6	66.000.000	–
Wydatki związane ze zmianami kapitału	6	(4.335.362)	–
Wpływy/wydatki od/na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych		330	(40)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		6.624.376	5.590.910
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(16.987.963)	(6.106.316)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(2.878.991)	(1.095.341)
Wypłata dywidend			
akcjonariuszom spółki dominującej		–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		48.422.390	(1.610.786)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		23.391.160	(7.999.812)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(87.951)	10.082
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1.1.		17.649.563	19.592.893
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 31.3.		40.952.771	11.603.164
<i>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:</i>			
Środki pieniężne Grupy		40.858.222	11.010.055
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		94.550	593.109
		40.952.772	11.603.164

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1.1.2007	30.000.000	–	51.181.541	5.565.543	86.747.084	280.651	87.027.735
Różnice kursowe	–	–	–	(92.625)	(92.625)	27.757	(64.868)
(Odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	1.087	1.087	162	1.249
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	83.571	83.571	–	83.571
(Odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	(28.314)	(28.314)	–	(28.314)
Zysk/strata hedging	–	–	–	–	–	–	–
(Odroczone) podatki hedging	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe przeksięgowania	–	–	–	–	–	–	–
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	(36.281)	(36.281)	27.919	(8.362)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–	–
Zysk netto okresu	–	–	67.477	–	67.477	39.934	107.411
Ujemne udziały mniejszościowe	–	–	–	–	–	–	–
Razem przychody i koszty okresu	–	–	67.477	(36.281)	31.196	67.853	99.049
Wpływy/wydatki akcjonariuszy							
mniejszościowych	–	–	–	–	–	330	330
Podwyższenie kapitału	6.000.000	54.556.321	–	–	60.556.321	–	60.556.321
Uchwalona dywidenda	–	–	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31.3.2007	36.000.000	54.556.321	51.249.018	5.529.262	148.434.266	348.834	147.683.436

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1.1.2006	15.000.000	–	46.958.118	5.926.903	67.885.020	11.686.516	79.571.537
Różnice kursowe	–	–	–	1.725	1.725	14.370	16.096
(Odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–	–	–	–
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	–	–	–	–
(Odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	–	–	–	–	–
Zysk/strata hedging	–	–	–	–	–	–	–
(Odroczone) podatki hedging	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe przeksięgowania	–	–	–	–	–	–	–
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	–	–	1.725	1.725	14.370	16.096
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–	–
Zysk netto okresu	–	–	(828.133)	–	(828.133)	6.163	(821.971)
Ujemne udziały mniejszościowe	–	–	–	–	–	–	–
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(828.133)	1.725	(826.408)	20.533	(805.875)
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	(40)	(40)
Podwyższenie kapitału	–	–	–	–	–	–	–
Uchwalona dywidenda	–	–	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31.3.2006	15.000.000	–	46.129.984	5.928.628	67.058.613	11.707.009	78.765.622

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU OKRESOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007

1. Zmiany stanu, rozliczone projekty w zakresie rozwoju nieruchomości

W okresie sprawozdawczym rozliczono częściowo projekt budynku mieszkalnego Örs Utca z przychodami ze sprzedaży w wysokości 1,1 mln EUR. Część projektu nierozliczona na dzień 31 marca 2007 pomniejszona o otrzymane zaliczki (ujęta w bilansie w pozycji „Zapasy”) wynosi 1,5 mln EUR.

2. Zbycie udziałów w spółce UBX Praha 2 s.r.o.

Na mocy umowy z dnia 30 marca 2007 sprzedano 50% udziałów w spółce UBX Praha 2 s.r.o. za 2,15 mln EUR na rzecz partnera joint venture. Zmiany w aktywach i pasywach (w ramach 50% udziału) sprzedanej spółki przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:

w EUR	Stan	± Q1/2007	Stan
	1.1.2007		30.3.2007
Aktywa w budowie	4.411.537	667.405	5.078.943
Fundusze finansowe	787	79.673	80.459
Pozostałe należności krótkoterminowe	83.206	94.272	177.479
	4.495.530	841.350	5.336.881
Kredyty i pożyczki obce	(2.720.705)	(1.789.870)	(4.510.576)
Pożyczki od Warimpex	(454.113)	–	(454.113)
Rezerwa na podatek odroczony	(27.380)	–	(27.380)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(1.291.407)	919.173	(372.234)
	(4.493.606)	(870.697)	(5.364.303)
Wartość bilansowa aktywów netto sprzedanej spółki	(27.422)	–	–
Uzgodniona cena kupna udziałów spółki	2.150.000	–	–
Przychód netto ze sprzedaży spółki	2.177.422	–	–

Przepływy pieniężne

Wpływy z tytułu sprzedaży lub wypływ środków pieniężnych w związku ze sprzedażą joint venture w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 marca 2007 przedstawiają się w szczegółach następująco:

w EUR	
Uzgodnione wynagrodzenie za udziały spółki	2.150.000
Splacone pożyczki od współników	908.226
Wykazane w okresie sprawozdawczym jako pozostałe należności	(2.843.226)
– uzyskane wynagrodzenia ze sprzedaży jednostek gospodarczych	215.000
– wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(80.459)
	134.541

3. Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

W I kwartale 2007 średnie zatrudnienie wynosiło 1.040 osób (porównywalny okres poprzedniego roku: 813).

Zwiększenie stanu zatrudnienia związane jest głównie z hotelami Chopin w Krakowie, Angelo w Pradze, Sobieski w Warszawie i Dream Castle w Paryżu, które w porównywalnym okresie poprzedniego roku nie były jeszcze otwarte lub nie należały jeszcze do Grupy Warimpex.

Zwiększenie kosztów świadczeń pracowniczych o 59% z 2.763.868,– EUR w I kwartale roku poprzedniego do 4.402.779,– EUR w okresie sprawozdawczym wynika z jednej strony ze zwiększenia zatrudnienia; z drugiej strony zwiększyła się liczba Członków Zarządu w porównaniu z rokiem poprzednim z 2 do 4 osób.

Uwzględniono jednorazowe premie w związku z IPO w okresie sprawozdawczym w wysokości ok. 0,15 mln EUR.

4. Przychody i koszty z działalności finansowej

Przychody z działalności finansowej okresu sprawozdawczego obejmują dodatnie różnice kursowe z wyceny kredytów w CHF oraz przychody z wyceny Fair Value pochodnych instrumentów finansowych w wysokości 169.431,– EUR; w porównywalnym okresie roku poprzedniego wynosiły 823.708,– EUR.

Zwiększenie kosztów działalności finansowej o 142% z 1.253.802,– EUR w I kwartale roku poprzedniego do 3.034.113,– EUR w okresie sprawozdawczym wynika z jednej strony ze zwiększenia oprocentowanych zobowiązań finansowych, z drugiej zaś ze wzrostu EURIBOR.

Zmiana zobowiązań finansowych:

w EUR	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1.1.2007	65.844.876	169.981.798	235.826.674
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(371.023)	(5.929.833)	(6.300.856)
Zmiany konsolidacyjne	(192.950)	(4.317.626)	(4.510.576)
Nowe zobowiązania	222.319	6.402.057	6.624.376
Splata	(15.576.442)	(1.391.449)	(16.967.891)
Różnice kursowe	45.655	36.862	82.517
Stan na dzień 31.3.2007	49.972.435	164.781.810	214.754.245
<i>Por. stan na dzień 31.3.2006</i>	<i>29.262.547</i>	<i>108.127.283</i>	<i>137.389.829</i>

Nowe zobowiązania dotyczą głównie planowych kredytów zaciąganych na projekt Hotel Andel's w Krakowie oraz transzy za okres przynależności do Grupy spółki UBX Praha 2 s.r.o., której ostateczna konsolidacja nastąpiła z dniem 30 marca 2007.

Splaty dotyczą planowych spłat kwartalnych kredytów projektowych oraz pokrycia krótkoterminowych kredytów obrotowych.

5. Spółki zależne sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia

Uchwałą Zarządu podjętą na koniec I kwartału 2007 spółki Bocca kft i Palminvest Kft. zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia. Aktywa i pasywa zostały przesunięte do innych pozycji zgodnie z IFRS 5 i na dzień 31 marca 2007 przedstawiają się następująco:

in EUR	Bocca kft	Palminvest Kft.	Razem
Nieruchomości inwestycyjne	3.829.511	4.187.362	8.016.873
Należności krótkoterminowe	41.047	143.400	184.446
Fundusze finansowe	8.782	85.768	94.550
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	–	16.037	16.037
	3.879.340	4.432.566	8.311.906
Kredyty projektowe	2.585.069	3.715.787	6.300.856
± zmiana w I kwartale	(27.649)	7.577	(20.072)
Rezerwa na podatek odroczonego	50.151	–	50.151
Zobowiązania krótkoterminowe	42.621	19.093	61.714
	2.650.193	3.742.456	6.392.649
Aktywa netto grupy do zbycia	1.229.148	690.109	1.919.257

6. Podwyższenie kapitału w wyniku IPO w styczniu 2007

W dniu 26 wzgl. 28 stycznia 2007 dokonano podwyższenia kapitału w wyniku emisji nowych akcji na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Koszty przyporządkowane bezpośrednio do zmian w kapitale zostały skompensowane w kwocie brutto w kapitale własnym, ponieważ w najbliższym czasie nie oczekuje się żadnych odliczeń podatkowych.

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

1) Hotel InterContinental*****, Warszawa

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

2) Hotel Dream Castle****, Paryż

F-77703 Magny le Hongre,
Marne la Vallée,
40 Avenue de la Fosse des Pressoirs
400 pokoi (otwarty w 2004 roku)

3) Andel's Hotel****, Kraków

PL-31 154 Kraków, ul. Pawia
159 pokoi (otwarcie w maju 2007 roku)

4) Hotel Angelo****, Plzeň

CZ-301 00 Plzeň, Klicperova
144 pokoje (planowane otwarcie
w 2008 roku)



5) Andel's Hotel****, Berlin

D-10407 Berlin,
Landsberger Allee 106
500 pokoi (planowane otwarcie
w 2008 roku)

6) Airportcity, St. Petersburg

RU-St. Petersburg port lotniczy Pulkovo,
Pulkovo 17A
Park biznesowy z hotelem i biurowcem
(planowane otwarcie w 2010 roku)

Kalendarium

31 maja 2007	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
5 czerwca 2007	Data ex-dividend date
8 czerwca 2007	Data wypłaty dywidendy
30 sierpnia 2007	Publikacja I półrocze 2007
29 listopada 2007	Publikacja I–III kwartał 2007

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

Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-0, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex · Doradztwo i projekt: Scholdan & Company

Polskie tłumaczenie raportu kwartalnego sporządzono tylko dla wygody. W przypadku wątpliwości wiążąca jest wersja w j. niemieckim.