



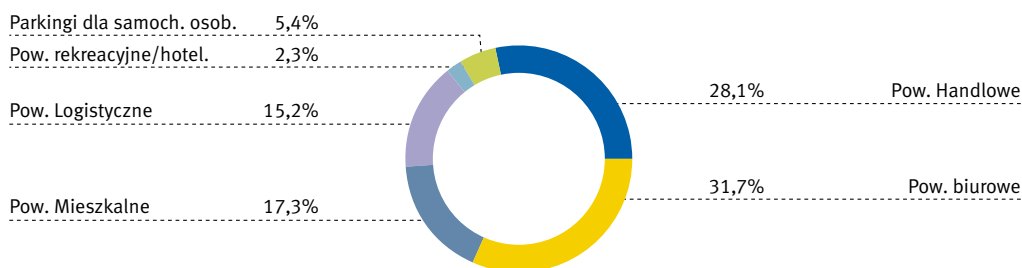
# Śródroczne sprawozdanie finansowe na dzień 31.1.2008

## IMMOEAST

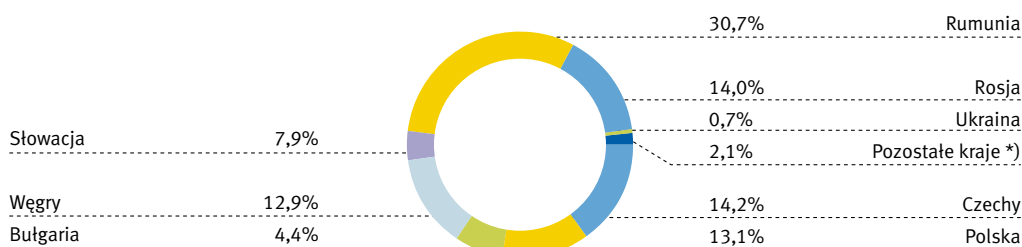
## IMMOEAST AG — Wskaźniki finansowe

|                                                                        | 31. stycznia 2008 | Zmiana w % | 31. stycznia 2007 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|
| <b>Wskaźniki finansowe dotyczące Spółki</b>                            |                   |            |                   |
| Obrót w mln EUR                                                        | 211,8             | 62,2%      | 130,6             |
| Wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w mln EUR                     | 123,6             | -22,3%     | 159,1             |
| Wynik przed opodatkowaniem (EBT) w mln EUR                             | 221,9             | 9,0%       | 203,6             |
| Wynik na działalności operacyjnej (EBIT) przypadający na akcję         | 0,15              | -48,2%     | 0,29              |
| Przepływy pieniężne z wyniku finansowego w mln EUR                     | 51,3              | 5,8%       | 48,5              |
| Przepływy pieniężne z wyniku finansowego przypadające na akcję         | 0,06              | -29,5%     | 0,09              |
| Kapitał własny w mln EUR (włącznie z udziałami obcymi)                 | 7.801,8           | 72,1%      | 4.533,3           |
| Udział kapitału własnego w sumie bilansowej w %                        | 76,3%             |            | 73,9%             |
| Udział kapitału własnego (w oparciu o ustalone umownie inwestycje) w % | 53,3%             |            | 59,4%             |
| Suma bilansowa w mln EUR                                               | 10.228,0          | 66,7%      | 6.135,5           |
| Kapitał własny księgowy przypadający na akcję                          | 9,32              | 14,5%      | 8,14              |
| Wartość aktywów netto przypadających na akcję                          | 10,13             | 12,7%      | 8,99              |
| <b>Wskaźniki dotyczące nieruchomości</b>                               |                   |            |                   |
| Ilość nieruchomości                                                    | 460               | 55,4%      | 296               |
| z tego udziały                                                         | 236               | 65,0%      | 143               |
| Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>                                 | 5.993.443         | 44,2%      | 4.155.958         |
| z tego udziały                                                         | 1.926.755         | 32,4%      | 1.455.045         |
| Wartość godziwa nieruchomości w mln EUR                                | 11.027,7          | 52,1%      | 7.248,3           |
| z tego udziały                                                         | 977,5             | 40,0%      | 698,1             |
| <b>Wskaźniki dotyczące akcji</b>                                       |                   |            |                   |
| Zysk w EUR przypadający na akcję                                       | 0,20              | -40,9%     | 0,34              |
| Kurs akcji na dzień bilansowy                                          | 5,88              | -48,9%     | 11,5              |
| Ilość akcji                                                            | 833.824.125       | 50,0%      | 555.882.750       |
| Kapitalizacja Spółki w mln EUR                                         | 4.902,9           | -23,3%     | 6.392,7           |

**IMMOEAST w podziale na sektory**  
(% całkowitej powierzchni użytkowej według stanu na dzień 31. stycznia 2008)



**Wartości rynkowe IMMOEAST podziale na regiony**  
(% całkowitej powierzchni użytkowej według stanu na dzień 31. stycznia 2008)



\*) Bośnia, Chorwacja, Serbia, Słowenia, Litwa

## Szanowne Akcjonariuszki, Szanowni Akcjonariusze!

Rozwój rynków nieruchomości w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowo-wschodniej również w 3 kwartale roku obrotowego 2007/08 był w zasadzie bardzo pozytywny. W licznych ważnych obszarach czynsze po części znacznie wzrosły, duży popyt na nowoczesne biura i powierzchnie handlowe spowodował również spadek udziału pustostanów. Spółka IMMOEAST osiągnęła z tego korzyści w postaci nadal rosnących wpływów z czynszów i rosnącego stopnia wynajmu.

Wzrost czynszów w najważniejszych segmentach rynku Europy Środkowej, Wschodniej i Południowo-wschodniej

Na rynek inwestycji nieruchomościowych wpływa negatywnie w dużym stopniu kryzys na międzynarodowych rynkach finansowych, co spowodowało odczuwalny spadek wolumenu transakcji. Bardzo niska liczba sprzedaży utrudnia obecnie oszacowanie aktualnych rynkowych stóp zwrotu. Podczas gdy w poszczególnych segmentach rynku odnotowano spadek cen, IMMOEAST była w stanie przewyższyć wartość rynkową ustaloną jesienią 2007 przez zewnętrznych ekspertów podczas sprzedaży dużego obiektu biurowego.

W tej niejasnej sytuacji na rynku IMMOEAST zdecydowała się na wysoce ostrożną taktykę: pomimo, że na podstawie transakcji zrealizowanych w ostatnim kwartale można było tylko częściowo przewidzieć spadek cen rynkowych, to podczas szacowania wewnętrznego na koniec 3 kwartału zastosowano niższe wartości rynkowe, ponieważ na rynku oczekuje się nieznacznie rosnących stóp zwrotu, a tym samym negatywnego oddziaływania na wartość rynkową nieruchomości. Znalazło to odzwierciedlenie w spadku wskaźników zysku; wskaźniki giełdowe, takie jak wartość wewnętrzna i wartość księgowa/ akcję, które wzrosły w porównaniu rocznym, spadły w porównaniu kwartalnym o 3,80 procent lub 1,48 procent.

Konserwatywne szacowanie przekłada się na spadek wskaźników zysku

W opozycji do oczekiwanego wzrostu stóp zwrotu znajdują się jednak również ważne czynniki pozytywne: wzrost poziomu czynszów na ważnych kluczowych rynkach powinien z opóźnieniem wywrzeć pozytywny wpływ na wartość rynkową. Trudniejsze finansowanie projektów rozwojowych powinno zahamować w przyszłości produkcję nowych powierzchni. Dlatego też należy spodziewać się ciągłego wzrostu czynszów.

Rosnący poziom czynszów dopiero z opóźnieniem pozytywnie wpłynie na wartość rynkową

Po względem operatywnym spółka IMMOEAST koncentruje się obecnie - po obszernej liczbie akwizycji w latach ubiegłych - na nieprzerwanej realizacji licznych projektów deweloperskich. Jej przebieg jest nadzwyczaj zadowalający; rosnąca liczba ukończonych obiektów znajdzie wyraz w nadal wyraźnie rosnących wpływach z czynszów i w większym Cash Flow.

Pomimo kryzysu na rynkach finansowych i ogólnej niepewności, IMMOEAST może, zarówno obecnie jak i we wcześniejszym okresie, dokonywać finansowania obiektów i projektów na atrakcyjnych warunkach. To, wysoka jakość zasobu nieruchomości, solidna struktura finansowania i pozytywna dynamika rynku wynajmu nieruchomości zapewniają spółce IMMOEAST długoterminowo pozytywne perspektywy. Pomyślna realizacja programu sprzedaży, który w przypadku wszystkich czterech dotychczas przeprowadzonych transakcji przyniósł przychody przewyższające wartości szacunkowe, również wykazuje duży potencjał rentowności portfela IMMOEAST.

W przypadku wszystkich czterech dotychczas zrealizowanych sprzedaży spółka IMMOEAST osiągnęła przychody przekraczające wartości szacunkowe

Mgr Norbert Gertner,  
Członek Zarządu

Dr Karl Petrikovics,  
Prezes Zarządu

Dr Edgar Rosenmayr,  
Członek Zarządu

Mgr Christian Thornton,  
Członek Zarządu

# Przebieg działalności

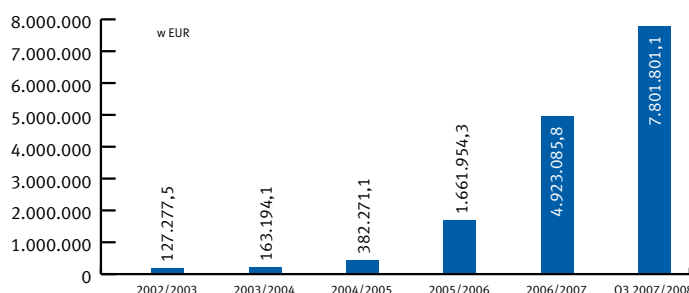
## Wskaźniki spółki

Ciągła poprawa wskaźników płynności finansowej, spadki w przypadku wskaźników rentowności

Rozwój wskaźników spółki ukształtował się poprzez konserwatywne wewnętrzne szacowanie zasobów nieruchomości na koniec 3 kwartału. Wskaźniki, które odzwierciedlają zmiany wyceny, wykazują częściowy spadek, podczas gdy wskaźniki ukierunkowane wyłącznie na płynność nadal ulegają polepszeniu.

W trzech pierwszych kwartałach 2007/08 (1 maja 2007 do 31 stycznia 2008) zysk brutto wzrósł w porównaniu z takim samym okresem roku obrotowego 2006/07 z 203,6 mln Euro - o dziewięć procent - do 221,9 mln Euro, EBITDA wykazał poprawę o 19,5 procent z 71,5 mln Euro na 85,5 mln Euro. Obrót, jako najważniejszy wskaźnik wielkościowy, osiągnął liczbą 211,8 mln Euro wzrost o 62,2 procent - w porównaniu z wartością z roku ubiegłego wynoszącą 130,6 mln Euro. Wynik z działalności operacyjnej spadł w odróżnieniu od tego z 159,1 mln Euro o 22,3 procent - do 123,6 mln Euro.

### Rozwój kapitału własnego



## Wskaźniki giełdowe

Nieznaczna poprawa Net Asset Value oraz wartości księgowej w porównaniu rocznym

Rozwój najważniejszych wskaźników giełdowych kształtowała się w porównaniu do roku poprzedniego w sposób bardzo zróżnicowany. Podczas gdy wartość wewnętrzna akcji (Net Asset Value) mogła wzrosnąć o 12,7 procent z 8,99 Euro do 10,13 Euro, a wartość księgowa o 14,5 procent z 8,14 Euro do 9,32 Euro, zysk przypadający na jedną akcję spadł o 40,9 procent z 34 centów do 20 centów.

Wewnętrzne szacowanie uwzględnia możliwość wzrostu w przyszłości stóp zwrotu

Wartość wewnętrzna obliczana jest zgodnie z zaleceniami EPRA, związku obecnych na giełdzie europejskich spółek rynku nieruchomości. Wartość rynkowa zasobu nieruchomości (obiekty istniejące i inwestycje rozwojowe) pomniejszona o zobowiązania jest dzielona przez liczbę wyemitowanych akcji. Co pół roku (na koniec roku gospodarczego w dniu 30.4. i w połowie roku dnia 31.10.) zasób nieruchomości szacowany jest ponadto przez niezależnych ekspertów firmy Colliers, wiodącego na świecie usługodawcy na rynku nieruchomości. Na koniec 1 i 3 kwartału szacowania dokonała we własnym zakresie spółka. Pomimo tego, że podczas wszystkich dotychczasowych sprzedaży dokonanych przez spółkę IMMOEAST możliwe było uzyskanie wyników przekraczających wartości szacunkowe, to podczas tego szacowania wewnętrznego dostosowano się ze względów ostrożności do opinii rynku, która wychodzi od rosnących w przyszłości stóp zwrotu.

Do obliczenia wartości księgowej/ akcję przyjęto wartość rynkową obiektów istniejących oraz dotychczas powstałe koszty inwestycji rozwojowych. Potencjał wzrostu wartości inwestycji rozwojowych nie jest tym samym uwzględniany w wartości księgowej.

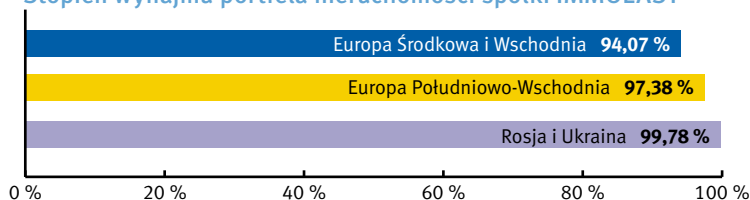
## Rozwój czynszów

Ceny czynszów rozwijały się pozytywnie we wszystkich ważnych segmentach rynku, w których IMMOEAST jest obecna. Oprócz pozytywnego otoczenia rynku, do ponownego spadku liczby pustostanów oraz do dalszego wzrostu wpływów z czynszów przyczynił się aktywny Asset Management. W przypadku najmu nowym najemcom można było w wielu przypadkach uzyskać wyższe czynsze za metr kwadratowy, a rosnąca inflacja ze względu na przewidziane umową najmu indeksowanie czynszu, doprowadziła do wzrostu przychodów z czynszów określonych umową najmu.

Rosnący poziom czynszów i aktywny Asset Management powodem wyraźnego wzrostu wpływów z czynszów

W pierwszych trzech kwartałach roku gospodarczego 2007/08 przychody z czynszów wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o 57,5 procent - do 156,8 mln Euro. Przychody z czynszów, które można było uzyskać z obiektów znajdujących się w roku ubiegłym w portfelu nieruchomości, wzrosły w porównaniu rocznym o 4,1 procent.

### Stopień wynajmu portfela nieruchomości spółki IMMOEAST



## Rozwój stóp zwrotu i wartości rynkowej

W odniesieniu do rozwoju wartości zasobu nieruchomości w okresie sprawozdawczym można było stwierdzić przełom w trendzie. Do 2 kwartału obserwowano spadki stóp zwrotu, w 3 kwartałe, w szczególności począwszy od stycznia 2008, rynkowe stopy zwrotu w większości segmentów rynku zaczęły wzrastać. Wyjątkiem były Ukraina i Rosja.

### Obiekty istniejące

| Kraj      | Zastosowane stopy zwrotu przez niezależnych ekspertów (2 kwartał) |       | Zastosowane stopy zwrotu przez spółkę (3 kwartał) |       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|-------|
|           | od                                                                | do    | od                                                | do    |
| Węgry     | 5,85%                                                             | 7,85% | 6,00%                                             | 9,00% |
| Polska    | 5,35%                                                             | 7,40% | 5,60%                                             | 7,65% |
| Słowacja  | 5,75%                                                             | 7,50% | 6,10%                                             | 7,75% |
| Czechy    | 5,00%                                                             | 6,75% | 5,50%                                             | 7,00% |
| Chorwacja | 7,00%                                                             | 7,00% | 7,00%                                             | 7,00% |
| Rumunia   | 5,00%                                                             | 7,00% | 5,75%                                             | 7,50% |
| Słowenia  | 6,60%                                                             | 6,60% | 6,60%                                             | 6,60% |
| Rosja     | 9,00%                                                             | 9,25% | 9,00%                                             | 9,25% |

## Inwestycje rozwojowe (przewidywane rynkowe stopy zwrotu z chwilą ukończenia budowy)

| Kraj     | Zastosowane stopy zwrotu<br>przez niezależnych ekspertów<br>(2 kwartał) |       | Zastosowane stopy zwrotu<br>przez spółkę<br>(3 kwartał) |       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------|-------|
|          | od                                                                      | do    | od                                                      | do    |
| Czechy   | 6,20%                                                                   | 8,50% | 6,45%                                                   | 8,70% |
| Węgry    | 6,25%                                                                   | 7,00% | 6,75%                                                   | 7,35% |
| Polska   | 5,80%                                                                   | 7,50% | 6,10%                                                   | 7,75% |
| Słowacja | 6,65%                                                                   | 8,25% | 7,05%                                                   | 8,60% |
| Rumunia  | 6,15%                                                                   | 8,50% | 6,65%                                                   | 8,90% |
| Bułgaria | 7,50%                                                                   | 8,25% | 7,95%                                                   | 8,65% |
| Rosja    | 8,50%                                                                   | 9,50% | 8,50%                                                   | 9,50% |
| Ukraina  | 8,80%                                                                   | 8,80% | 8,80%                                                   | 8,80% |

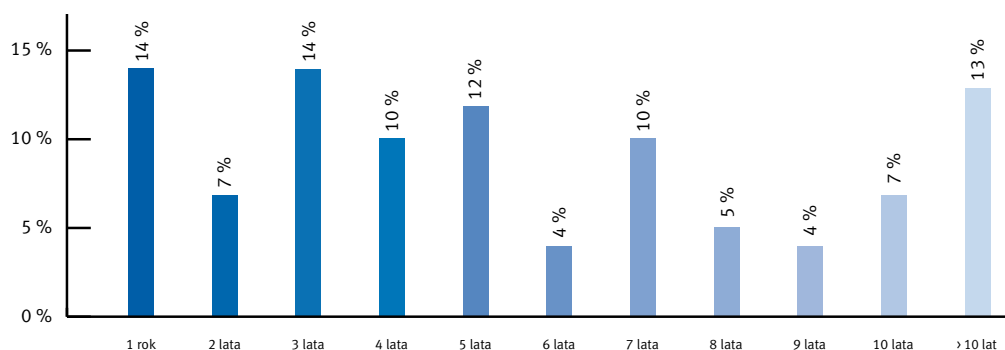
## Zobowiązania i struktura finansowania

## Ustalono warunki zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe spółki IMMOEAST wzrosły w porównaniu do roku ubiegłego o 38,7 procent - do 1,4 mld Euro. Kapitał własny wzrósł w tym samym okresie o 72,1 procent - do 7,8 mld. Rósł przez to w dalszym ciągu udział stosunkowy kapitału własnego spółki IMMOEAST i na koniec 3 kwartału 2007/08 osiągnął 76,3 procent - po 73,9 procentach w tym samym czasie roku ubiegłego.

Ustalenia dotyczące zobowiązań finansowych są z reguły zawarte w umowach dotyczących oprocentowania stałego lub odsetki zabezpieczone są przez transakcje chroniące przed ryzykiem procentowym (Caps i Swaps). Mimo kryzysu na rynkach finansowych i ogólnej niepewności spółka IMMOEAST może w dalszym ciągu na atrakcyjnych warunkach zawierać umowy o finansowanie obiektów i projektów.

## Zobowiązania finansowe według okresów pozostałych do spłaty zobowiązań



Średni ważony okres pozostały do spłaty zobowiązań IMMOEAST wynosi 6,04 lat.

## Strategiczne punkty ciężkości

Największa część inwestycji spółki IMMOEAST przypada na projekty deweloperskie. Dlatego też inwestycje w znacznej części nie są ujmowane w bilansie z chwilą zawarcia umowy, lecz w kolejnych okresach - adekwatnie do postępu budowy lub do wzrostu udziałów w ramach Forward Purchases.

**Koncentracja na projektach deweloperskich**

W okresie sprawozdawczym intensywnie pracowano nad realizacją licznych projektów deweloperskich spółki IMMOEAST. Na koniec 3 kwartału bieżącego roku gospodarczego około 130 z nich znajdowało się w fazie realizacji. W trakcie 3 kwartału otwarto w korzystnym dla handlu okresie bożonarodzeniowym liczne specjalistyczne centra handlowe STOP.SHOP., które już na starcie były w całości wynajęte. Nowych inwestycji budowlanych w 3 kwartale niemal nie rozpoczęto, co jest uwarunkowane sezonowo, jednakże w 4 kwartale będzie można to zaobserwować w jeszcze większym stopniu.

Geograficzny punkt ciężkości portfela nieruchomości przesunął się w kierunku Rosji i Ukrainy. Ten trend będzie jeszcze silniejszy w ciągu roku 2008, ponieważ proces sprzedaży w odniesieniu do wielu dużych obiektów w Europie Środkowej jest obecnie w toku. Oddawane są przede wszystkim w całości wynajęte nieruchomości ze zoptymalizowaną strukturą wynajmu, które ze względu na zapewnione wpływy z czynszów są szczególnie interesujące dla inwestorów ukierunkowanych bardzo długoterminowo.

**Sprzedaż w całości wynajętych obiektów ze zoptymalizowaną strukturą dochodową**

W ujęciu sektorowym kontynuowane jest wzmocnienie sektora handlu detalicznego oraz logistyki i mieszkalnictwa. W tych segmentach liczne projekty deweloperskie są w toku. Nadwyżka popytu jest silnie odczuwalna zwłaszcza w odniesieniu do projektów mieszkaniowych. Obecnie wszystkie mieszkania w momencie ukończenia budowy obiektów są całkowicie wyprzedane przyszłym użytkownikom.

**Wzmocnienie sektorów handlu detalicznego, logistyki i mieszkalnictwa**

## Działalność inwestycyjna

Punktem ciężkości działalności inwestycyjnej jest nadal rozwój projektów. Akwizycję nowych projektów spowolniła zmiana warunków ramowych wywołana kryzysem rynku finansowego, jednakże spółka IMMOEAST zamierza wykorzystać sposobność do nabywania udziałów w przedsiębiorstwach sektora nieruchomości, których notowania są dużo niższe względem NAV, lub do przejęcia korzystnie ocenianych przedsiębiorstw sektora nieruchomości, nienotowanych na giełdzie.

**Redukcja bezpośrednich inwestycji nieruchomościowych, aktywne poszukiwanie działów w przedsiębiorstwach sektora nieruchomości postrzeganych jako atrakcyjne**



RO, Bukareszt, Pantelimon



PL, Warszawa, Salzburg Center

# Rozwój kursu akcji IMMOEAST

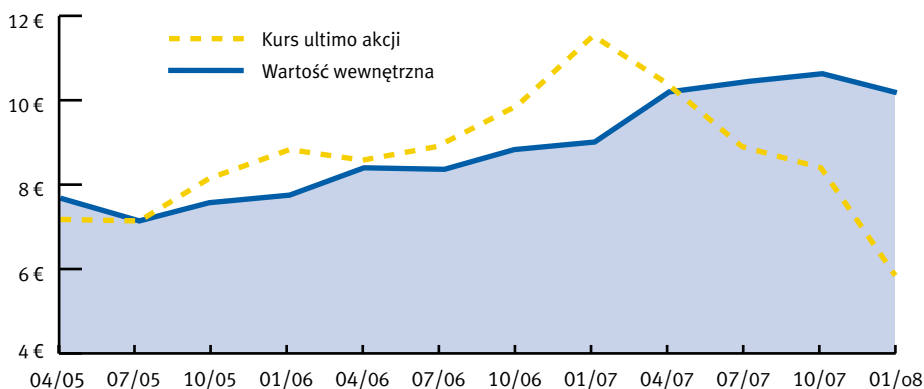
Negatywna stopa zwrotu z akcji odpowiada w dużym stopniu ogólnemu rozwojowi rynku w odniesieniu do europejskich akcji nieruchomościowych

Kurs o 41,9 procent poniżej wartości wewnętrznej akcji

Akcje spółki IMMOEAST musiały w pierwszych trzech kwartałach roku gospodarczego 2007/08 odnotować wyraźne spadki. Kurs spadł z 10,4 Euro na koniec roku 2006/07 (30 kwietnia 2007) do 5,88 Euro na koniec okresu sprawozdawczego. Oznacza to spadek o 43,46 procent. Najniższy poziom w okresie sprawozdawczym został osiągnięty dnia 23 stycznia kwotą 5,84 Euro. Stopy zwrotu z akcji w każdym z trzech kwartałów roku gospodarczego były dotychczas negatywne. Owy negatywny rozwój odpowiada ogólnemu trendowi na rynku - jeśli chodzi o austriackie i europejskie akcje nieruchomości. I tak obejmujący cały rynek europejski indeks akcji nieruchomości EPRA 250 spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym o 33,4 procent.

Kurs akcji IMMOEAST jest tym samym nadal wyraźnie niższy od wartości wewnętrznej akcji (NAV). Na koniec okresu sprawozdawczego różnica wyniosła 41,9 procent; nawet względem wartości księgowej akcji różnica osiągnęła 36,9 procent. Różnice te - nawet w aktualnej sytuacji na giełdzie, na której akcje nieruchomościowe sprzedawane są całkiem poniżej ich wartości wewnętrznej, są wyjątkowo wysokie, a akcje spółki IMMOEAST należą tym samym do najatrakcyjniejszych akcji nieruchomości.

## Rozwój wartości wewnętrznej i kursu akcji



RO, Craiova, West Gate Center



RO, Log Center Timisoara



RO, Cluj, Polus Center

# Otoczenie rynkowe

Sytuację na rynku nieruchomości w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej charakteryzuje z jednej strony dobra dynamika w zakresie wynajmu, z drugiej strony powściągliwość nabywców nieruchomości, a tym samym silny spadek wolumenu transakcji. Silna pozycja rynku wynajmu jest skutkiem nadal intensywnego wzrostu gospodarczego w regionie, który jest wielokrotnie wyższy od tempa wzrostu w Europie UE. Wpływa to trwale na dobry popyt i rosnący poziom czynszów. Rynek inwestycyjny nie jest natomiast kształtowany przez pozytywną dynamikę regionu, lecz przez niepewność spowodowaną globalnym kryzysem finansowym. Z tej przyczyny większość uczestników rynku oczekuje wzrostu rynkowych stóp zwrotu, co spółka IMMOEAST uwzględniła właśnie podczas wewnętrznego szacowania zasobów nieruchomości

**Odmienny rozwój: silny rynek wynajmu, słaby rynek inwestycyjny**

Wyjątkowo dobrze radziły sobie ostatnio Warszawa i Moskwa. Warszawa odnotowała zdecydowanie największy wzrost poziomu czynszów, w szczególności w zakresie najwyższych czynszów w segmencie powierzchni biurowych. Moskwie przysnaje się nadzwyczaj duża atrakcyjność. I tak studium „Emerging Trends in Real Estate Europe” firmy PriceWaterhouseCoopers postrzega rosyjską metropolię z niewielką przewagą na szczycie rankingowej listy miast europejskich najatrakcyjniejszych dla inwestorów nieruchomości.

**Duży wzrost czynszów w Warszawie, Moskwa na dzień dzisiejszy wyjątkowo atrakcyjna**

Również rozwój udziału pustostanów w segmencie powierzchni biurowych jest pozytywna. W Warszawie w jesieni 2007 osiągnięto rekordowy spadek do 3,1 procent, w samej Moskwie wskaźnik pustostanów spadł do 3,2 procent, w Pradze do 5,8 procent (źródło: Jones Lang Lasalle). Również w innych stolicach odnotowano wzrost wskaźnika powierzchni wynajętej, jednakże przyjmując częściowo wyższy poziom wyjściowy.

**Wyraźny spadek wskaźnika pustostanów**

Na podstawie niewielkiej liczby aktualnych sprzedaży nieruchomości nie można obecnie zdefiniować jasnego trendu do stałego wzrostu stóp zwrotu. Zdecydowanie jednak liczy się na wzrost w kolejnych okresach roku 2008. W przeciwieństwie do negatywnego czynnika wpływającego na wartość rynkową nieruchomości są czynniki pozytywne - rosnące czynsze i spadające wskaźniki pustostanów, których rezultaty będą widoczne dopiero z opóźnieniem. (W uproszczeniu) wartość rynkowa nieruchomości wyliczana jest według wzoru: roczne wpływy z czynszów podzielone przez stopę zwrotu, dlatego też wartość rynkowa wzrasta proporcjonalnie do wpływów z czynszów.



SK, Bratysława, Century Residence



RO, Craiova, West Gate Center



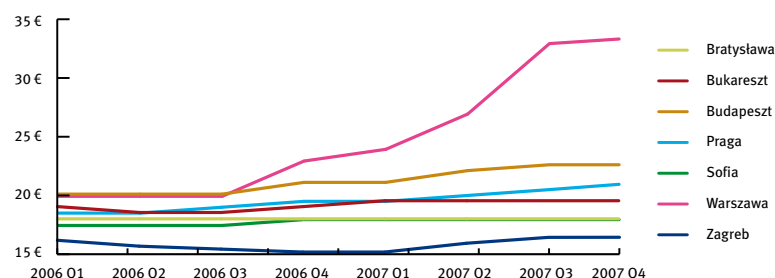
PL, Warszawa, IO-1

Wzrost czynszów na rynkach powierzchni biurowych wszystkich stolic w Europie Środkowej i Wschodniej

## Rynek powierzchni biurowych

Rozwój rynku powierzchni biurowych w Europie Środkowej i Wschodniej był w okresie sprawozdawczym pozytywny. Na trzech najważniejszych rynkach – w Budapeszcie, Pradze i w Warszawie, w roku 2007 i na początku roku 2008, osiągnięto wyraźny wzrost czynszów. Według Jones Lang LaSalle (JLL) najwyższe czynsze w Budapeszcie w roku 2007 wzrosły w porównaniu rocznym o 18,9 procent, w Pradze o 5,0 procent, a w Warszawie o 27,3 procent.

### Rozwój najwyższych czynszów biurowych na rynkach kluczowych



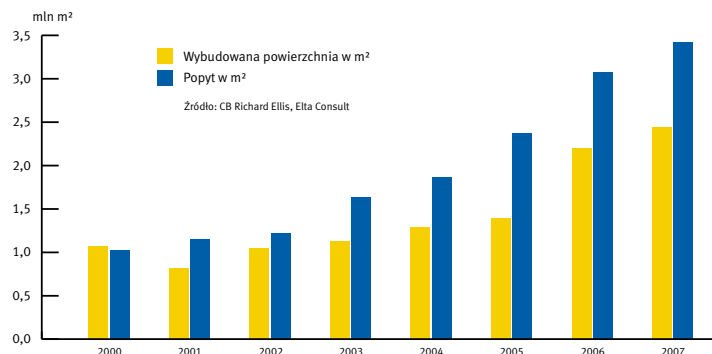
Rozwój lokalizacji A znacznie lepszy niż lokalizacje B i C

Jednak z uwagi na większą dojrzałość dynamika rynków inwestycji nieruchomościowych jest bardziej zróżnicowana niż dotychczas. W dobrych lokalizacjach można liczyć na to, że pozytywny wpływ rosnących czynszów zrównoważy negatywny wpływ rosnących rynkowych stóp zwrotu, a wartość rynkowa średnioterminowo ponownie wzrośnie. W lokalizacjach B należy liczyć się ze stałym poziomem lub z niewielkim spadkiem wartości rynkowej, podczas gdy w lokalizacjach C należy spodziewać się ogólnie negatywnego rozwoju.

Utrzymywanie się pozytywnego trendu na rynku wynajmu jest podkreślane również przez fakt, że w roku 2007 w dziewięciu najważniejszych stolicach regionu właśnie po raz siódmy z kolei stopień wynajmu był wyższy aniżeli produkcja powierzchni. Poprzez różnicę prawie miliona metrów kwadratowych osiągnięto nawet nową, maksymalną wartość.

W przypadku rynkowych stóp zwrotu w nowym roku nastąpił przełom w trendzie. Jeżeli w roku 2007 odnotowywano jeszcze znaczące spadki stóp zwrotu, to na początku roku 2008 międzynarodowy kryzys finansowy w kilku segmentach rynku spowodował wzrost stóp zwrotu. Obiekty o dobrej strukturze wynajmu, będące absolutnie na topie, mogły jednak utrzymać poziom cen. Miało to nawet miejsce podczas sprzedaży dużego obiektu spółki IMMOEAST, który zbyto w marcu 2008 po okresie sprawozdawczym.

### Biura – podaż i popyt



Nowoczesne powierzchnie biurowe w Bratysławie, Budapeszcie, Bukareszcie, Moskwie, Pradze, Sofii, Warszawie i w Zagrzebiu.

## Handel detaliczny

Pomijając program rozbudowy sieci specjalistycznych centrów handlowych STOP.SHOP. w sektorze handlu detalicznego na całym obszarze, Spółka IMMOEAST działa przede wszystkim w Rumunii i w Moskwie.

Rumunia mimo szerokiej działalności deweloperskiej w zakresie Shopping Centers znajduje się jednak nadal na końcu europejskich statystyk. Powierzchnia Shopping-Center/ głowę wynosi mniej niż 1/4 wartości na rynkach środkowoeuropejskich, takich jak Słowacja, Czechy, Węgry i Polska. Zaś wzrost obrotu detalicznego/ głowę jest wyraźnie wyższy niż w Europie Środkowej.

Rumunia jest dla międzynarodowych sieci handlowych nadal jedną z najatrakcyjniejszych lokalizacji na wschodzie, a popyt na nowoczesne powierzchnie jest duży. Czynsze/ m<sup>2</sup> kształtują się dla wielkopowierzchniowych sieci (np. supermarkety) pomiędzy 9 a 12 Euro/ m<sup>2</sup>, za mniejsze powierzchnie pomiędzy 30 a 70 Euro/ m<sup>2</sup>. Duża część działalności deweloperskiej przypada na duże miasta prowincyjne, którym przypisuje się jeszcze wyraźnie większy potencjał wzrostu aniżeli stolicy.

Moskwa uchodzi obecnie za najatrakcyjniejszy w Europie rynek inwestycji w zakresie nieruchomości dla handlu detalicznego. W ankiecie przeprowadzonej przez PriceWaterhouseCoopers pośród europejskich managerów nieruchomości ponad 80 procent radzą inwestować w Moskwie. Przyczyny należy upatrywać w uzyskaniu przez rosyjską stolicę statusu jednego z najdroższych miast będących centrami handlowymi Europy. Czynsze za najem lokali do celów handlu detalicznego są wyższe tylko w Paryżu, nawet Londyn plasuje się chwilowo na nieco dalszej pozycji.

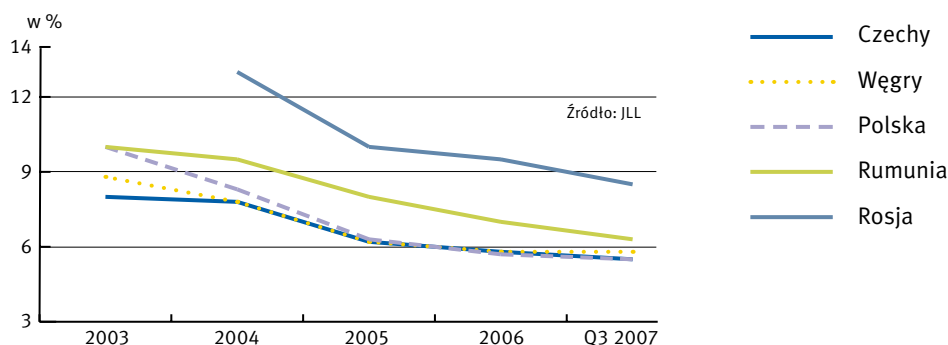
Istnieją również dobre perspektywy dla specjalistycznych centrów handlowych. W porównaniu europejskim dynamika rynku jest nadal zaniżona, natomiast popyt ze strony międzynarodowych sieci handlowych jest bardzo wysoki.

Rumunia ma nadal wiele do nadrobienia

Koncentracja wzrostu w Rumunii na dużych miastach regionalnych

Moskwa najatrakcyjniejszym rynkiem handlu detalicznego w Europie

### Rozwój maksymalnych stóp zwrotu w odniesieniu do centrów handlowych



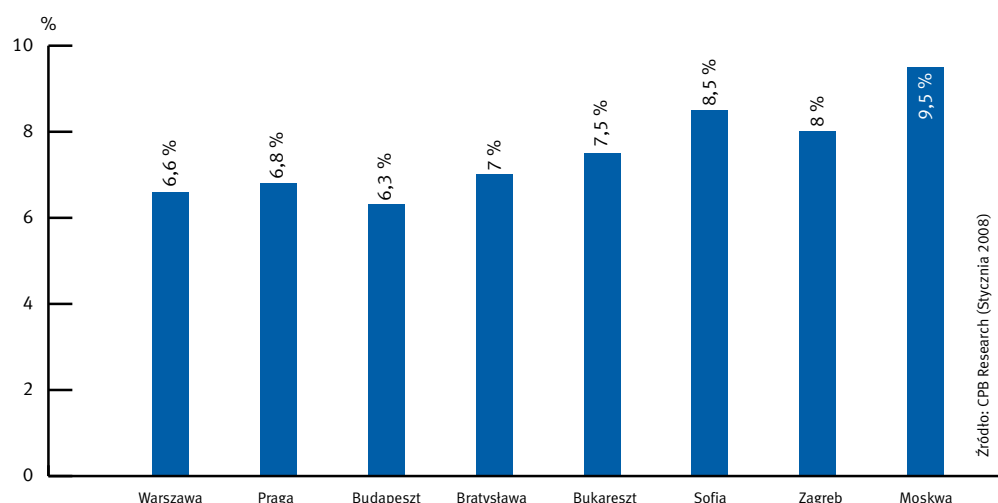
## Logistyka

Wysoki wskaźnik powierzchni wynajętej i stabilne czynsze

Mimo dobrego rozwoju wartości rynkowej na rynku logistycznym osiągane są wciąż jeszcze najwyższe stopy zwrotu wszystkich sektorów. Różnica w porównaniu do maksymalnych stóp zwrotu w sektorze biurowym wynosi pomiędzy 0,9 a 1,5 procent. Znacznie wzmożony popyt przyczynia się w większości ważnych lokalizacji do nad wyraz wysokiego wskaźnika powierzchni wynajętej, zaś dynamika czynszów jest stabilna.

Najważniejsze rynki wzrostu w zakresie logistyki to obecnie Rosja, Ukraina i Rumunia, podczas gdy rynki logistyczne na Węgrzech, na Słowacji i w Czechach wykazują mniejszy wzrost.

Stopy zwrotu na rynku logistycznym w regionach stołecznych (koniec roku 2007)



## Mieszkalnictwo

Popyt na nowoczesny lokal mieszkalny dużo wyższy od podaży

Rynek mieszkań pod wynajem w całym regionie w dalszym ciągu w zasadzie nie istnieje. Tym bardziej atrakcyjny jest - w odróżnieniu od poprzedniego - rynek mieszkań własnościowych. Ponieważ zasobu mieszkań z ery komunistycznej, bardzo złego pod względem jakościowym, nie da się w zasadzie poprawić, popytu na nowoczesny lokal mieszkalny w dużych miastach niemal nie można obecnie pokryć. W przypadku większości projektów mieszkalnych do chwili ukończenia budowy można sprzedać wszystkie jednostki mieszkaniowe. Dynamika cen z punktu widzenia inwestorów jest również bardzo pozytywna.

# Portfel według krajów i najważniejsze inwestycje

## Portfel nieruchomości spółki IMMOEAST według krajów

|                                    | Liczba obiektów | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | Pow. użytk. z uwzględnieniem udziału w m <sup>2</sup> | Udział powierzchni użytkowej w całym portfelu w % | Wartość godziwa w mln. EUR | Udział wartości godziwej w całym portfelu w % |
|------------------------------------|-----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Europa Środkowa i Wschodnia</b> |                 |                                        |                                                       |                                                   |                            |                                               |
| Czechy                             | 95              | 1.393.008                              | 673.235                                               | 11,2%                                             | 1.570,9                    | 14,2%                                         |
| Polska                             | 73              | 2.336.610                              | 909.798                                               | 15,2%                                             | 1.449,0                    | 13,1%                                         |
| Słowacja                           | 31              | 854.698                                | 408.747                                               | 6,8%                                              | 874,0                      | 7,9%                                          |
| Węgry                              | 56              | 1.797.249                              | 827.116                                               | 13,8%                                             | 1.414,2                    | 12,9%                                         |
| <b>Europa Południowa</b>           |                 |                                        |                                                       |                                                   |                            |                                               |
| Bułgarien                          | 23              | 508.254                                | 255.924                                               | 4,3%                                              | 485,3                      | 4,4%                                          |
| Bułgaria                           | 125             | 4.793.519                              | 2.016.618                                             | 33,6%                                             | 3.385,7                    | 30,7%                                         |
| <b>Były Związek Radziecki</b>      |                 |                                        |                                                       |                                                   |                            |                                               |
| Rosja                              | 29              | 1.274.276                              | 439.143                                               | 7,3%                                              | 1.539,8                    | 14,0%                                         |
| Ukraina                            | 4               | 504.206                                | 159.856                                               | 2,7%                                              | 80,6                       | 0,7%                                          |
| pozostałe kraje *)                 | 24              | 1.046.943                              | 303.006                                               | 5,1%                                              | 228,2                      | 2,1%                                          |
|                                    | 460             | 14.508.763                             | 5.993.443                                             | 100,0%                                            | 11.027,7                   | 100,0%                                        |

\*) pozostałe kraje: Bośnia, Chorwacja, Serbia, Słowenia, Litwa

## Polska

### Salzburg Center, IO-1 (Warszawa)

Ukończony Salzburg Center (powierzchnia użytkowa 10.660 m<sup>2</sup>), został w międzyczasie wynajęty w 80%. Do najważniejszych najemców zaliczają się Credit Suisse Asset Management Polska oraz przedsiębiorstwo z branży farmaceutyczno-medycznej ICON. W odniesieniu do powierzchni nadal pozostającej do dyspozycji prowadzone są zaawansowane negocjacje. Salzburg Center otwiera tym samym nową pomyślną kartę - podobnie jak inny, niedawno ukończony projekt deweloperski w Warszawie, obiekt biurowy IO-1 o powierzchni 30.000 m<sup>2</sup>.



PL, Warszawa, IO-1

### Equator (Warszawa)

Pierwszy etap budowy projektu biurowego Equator (125.000 m<sup>2</sup>), który intensywnie rozkwita w ciągu Alei Jerozolimskich w Warszawie, został właśnie - przed ukończeniem w kwietniu 2008 - wynajęty w około 60 procentach. Pozostała powierzchnia cieszy się sporym zainteresowaniem i są w tym zakresie prowadzone bardzo zaawansowane negocjacje. Ze względu na dobrą sytuację pod względem wynajmu podczas pierwszego etapu budowy, przygotowywane jest właśnie rozpoczęcie drugiego etapu.



PL, Warszawa, Equator

### Rondo Jazdy Polskiej (Warszawa)

Projekt biurowy Rondo Jazdy Polskiej spółki córki S+B CEE, której 50% udziałów jest w posiadaniu IMMOEAST, znajduje się właśnie w fazie przygotowań do budowy i wyraźnie ponad rok przed planowanym ukończeniem budowy - w lecie 2009, jest prawdziwym rekordzistą. W odniesieniu do ponad 60 procent powierzchni obiektu o wielkości 20.000 m<sup>2</sup> swoje zainteresowanie zgłosiło wiele renomowanych międzynarodowych koncernów i właśnie prowadzone są bardzo konkretne negocjacje.



PL, Warszawa, Rondo Jazdy Polskiej

### Residea (Warszawa)

W Warszawie uzgodniono realizację dwóch projektów mieszkaniowych w ramach Joint Venture z międzynarodowym partnerem. W sumie powstaną 504 jednostki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 32.352 m<sup>2</sup>. Budowa pierwszego projektu rusza w październiku 2008 (ukończenie budowy w październiku 2010), zaś drugiego projektu - w czerwcu 2008 (ukończenie budowy w czerwcu 2011).



PL, Warszawa, Bokserska Distribution Center

### Bokserska Distribution Center (Warszawa)

Po wynajęciu pozostałej powierzchni sieci marketów budowlanych Nomi kolejny obiekt spółki IMMOEAST w Polsce uzyskał stopień wynajmu wynoszący 100 procent. Bokserska Distribution Center dysponuje powierzchnią użytkową o wielkości 17.600 m<sup>2</sup> i leży w warszawskiej dzielnicy Mokotów. W położonym w pobliżu Bokserska Office Center stopień wynajmu wzrósł do 93 procent.

## Czechy



CZ, Praga, Andel Park

### Andel Park B (Praga)

Obiekt biurowy Andel Park B o powierzchni około 23.000 m<sup>2</sup> został sprzedany w niedługim czasie po upływie okresu sprawozdawczego - za około 71,5 mln Euro. Zainteresowanie tym obiektem wynajętym w 100 procentach prominentnym przedsiębiorstwom, takim jak Johnson & Johnson, Hochtief, Whirlpool, Ferrero, Carl Zeiss, UniCredit Leasing oraz Imperial Tobacco było bardzo duże, a spółka IMMOEAST mogła podczas sprzedaży osiągnąć zysk księgowy wielu mln Euro.

### AB Stetkova (Praga)

Spółka córka S+B CEE, której 50% udziałów jest w posiadaniu spółki IMMOEAST, nabyła w Pradze pozostałe 50 procent budynku biurowego Stetkova 18. Obiekt zostanie wyburzony, a następnie zostanie wybudowany nowoczesny budynek biurowy o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 17.700 m<sup>2</sup>. Ukończenie budowy przewidziane jest na rok 2010.



CZ, Prague, Prague Office Park Praga

### Prague Office Park

Na początku 3 kwartału 2007/08 ukończono kolejny etap budowy Prague Office Park. Tym samym w przyszłości obiekt będzie dysponował łączną powierzchnią użytkową wynoszącą niemal 10.000 m<sup>2</sup>.

### Westpoint Distribution Park (Praga)

W centrum logistycznym Westpoint Distribution Park można było - ze względu na rosnące zapotrzebowanie istniejących już najemców na powierzchnię oraz na duży popyt ze strony nowych najemców - oddać pod wynajem kolejnych 6118 m<sup>2</sup>. Stopień wynajmu obiektu obejmującego powierzchnię użytkową 60.800 m<sup>2</sup> wzrósł przez to do około 90 procent.

### Market budowlany Czeskie Budziejowice

Spółka IMMOEAST wybuduje wraz z deweloperem w Czeskich Budziejowicach (České Budějovice) market budowlany o łącznej powierzchni użytkowej 17.365 m<sup>2</sup>. Ukończenie budowy planowane jest na wiosnę 2009, obiekt będzie długoterminowo wynajmowany niemieckiej sieci BAUHAUS.

**STOP.SHOP.**

Sieć marketów specjalistycznych STOP.SHOP. jest nadal szybko rozbudowywana. Po ukończeniu w 2 kwartale - w mieście Uherské Hradiště (Morawy) centrum wynajętego w 100 procentach międzynarodowym sieciom, takim jak Adessa, dm Drogeriemarkt, Humanic, Bata oraz KiK, otrzymano w 3 kwartale zezwolenia na budowę trzech kolejnych lokalizacji w mieście Příbram (Czechy Środkowe), w Hranicach (Ołomuniec) i w Rakovníku (Czechy Środkowe). Rozpoczęcie budowy wszystkich trzech obiektów nastąpiło jesienią 2007, a ukończenie planowane jest na rok 2008.



CZ, STOP.SHOP. w Uherske Hradiste

## Słowacja

**STOP.SHOP.**

W 3 kwartale na Słowacji otwarto trzy lokalizacje o łącznej powierzchni 15.310 m<sup>2</sup>. Wszystkie trzy specjalistyczne centra handlowe zostały w całości wynajęte. W miejscowości Zwoleń ukończono budowę centrum o łącznej powierzchni użytkowej 3.264 m<sup>2</sup>. Najemcami są m.in. Intersport, Esprit, Deichmann oraz Takko. Specjalistyczne centrum handlowe w miejscowości Łuczeniec posiada 6.362 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej; do najważniejszych najemców należą Deichmann, Takko, dm Drogeriemarkt, New Yorker oraz Esprit. Centrum w Popradzie dysponuje łączną powierzchnią użytkową wynoszącą 5.684 m<sup>2</sup>, i dzięki najemcom Asko i Jysk koncentruje swój punkt ciężkości na urządzaniu i mieszkaniu. Ponadto w okresie sprawozdawczym zawarto umowę ramową z lokalnym deweloperem w zakresie budowy ośmiu kolejnych centrów STOP.SHOP.

**Logistikpark Nové Město**

W 3 kwartale 2007/08 uzyskano pozwolenie na budowę parku logistycznego w miejscowości Nové Město. Zaakceptowano powierzchnię użytkową w wysokości 50.840 m<sup>2</sup>, większą aniżeli pierwotnie kalkulowano. Budowę rozpoczęto niedługo po zakończeniu okresu sprawozdawczego; w jesieni 2008 ukończona zostanie pierwsza faza, w jesieni 2009 - druga faza.

**Century Residence (Bratysława)**

W ramach projektu deweloperskiego Century Residences (dawny projekt „BCT“) nabyto przyległy sąsiadujący grunt. Dzięki temu można znacznie powiększyć projekt mieszkaniowy, również znacznie poprawi się połączenie komunikacyjne. W dwóch fazach powstanie 620 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 55.000 m<sup>2</sup>, wraz z 7.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. (Rozpoczęcie 1 fazy budowy w 4 kwartale 2008, ukończenie całego projektu w 1 kwartale 2012).



SK, Bratysława, Century Residence

## Węgry

**Atrium Park (Budapeszt)**

Atrium Park (56.000 m<sup>2</sup>) w części miasta Peszt, w pobliżu Váci Ut ma od niedawna, wraz z koncernem artykułów sportowych Adidas nowego dużego najemcę. Obiekt został przejęty w jesieni 2007 - przy wstępnym stopniu wynajmu wynoszącym 40 procent; część ukończona w 1 kwartale 2008 jest już wynajęta w 80 procentach. Duża część powierzchni użytkowana jest przez placówki publiczne, takie jak Państwowa Spółka Rozwoju Infrastruktury oraz Zarząd Autostrad jak również Europejski Fundusz Socjalny.



HU, Budapeszt, Atrium Park



HU, Budapeszt,  
Dunaharaszti



HU, Budapeszt, Central  
Business Center



HU, STOP.SHOP. w  
Bekescsaba

#### Dunaharaszti (Budapeszt)

W centrum logistycznym o wielkości około 30.000 m<sup>2</sup> w obrębie Budapesztu wraz z koncernem Coca Cola osiedlił się kolejny duży prominentny najemca. Węgierska spółka córka koncernu napojów wynajmuje łącznie 12.800 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej i biurowej.

#### Central Business Center (Budapeszt)

W położonym w centralnej części Budapesztu obiekcie biurowym o wielkości 9.391 m<sup>2</sup>, stopień wynajmu wzrósł w międzyczasie, od momentu zakupu w styczniu 2007 - dzięki aktywnemu Asset Management, z jedynie 30 procent do ponad 90 procent. Tylko w 3 kwartale 2007/08 można było wynająć kolejne 2.460m<sup>2</sup>.

#### Specjalistyczne centra handlowe STOP.SHOP. w mieście Békéscsaba i w Miskolcu

W węgierskich miastach regionalnych Békéscsaba i Miskolc ukończono budowę dwóch kolejnych specjalistycznych centrów handlowych STOP.SHOP. Békéscsaba dysponuje łączną powierzchnią użytkową wynoszącą około 8.000 m<sup>2</sup> i jest wynajmowana prominentnym najemcom, takim jak Drogerie Müller, Takko i Deichmann. STOP.SHOP. Miskolc posiada łączną powierzchnią użytkową wynoszącą prawie 7.900 m<sup>2</sup>, a najemcami są między innymi Vögele, Intersport oraz Humanic.

#### Specjalistyczne centra handlowe STOP.SHOP. w miastach Kaposvár, Keszthely i Nagykanizsa

W trzech kolejnych miastach węgierskich rozpoczęto budowę specjalistycznych centrów handlowych STOP.SHOP. Największe centrum powstaje w mieście Kaposvár i będzie dysponować powierzchnią użytkową wynoszącą około 15.200 m<sup>2</sup>; budowa zakończy się w październiku 2008. Specjalistyczne centrum handlowe w miejscowości Keszthely będzie posiadać powierzchnią użytkową wynoszącą ponad 7.200 m<sup>2</sup> (ukończenie w czerwcu 2008). W mieście Nagykanizsa do sierpnia 2008 powstanie specjalistyczne centrum handlowe STOP.SHOP. o powierzchni około 8.600 m<sup>2</sup>.

## Ekspansja i nowi prominentni partnerzy w udziale spółki IMMOEAST w przedsiębiorstwie Adama

Nadzwyczaj pomyślnie rozwinął się udział IMMOEAST w przedsiębiorstwie Adama. Przedsiębiorstwo budownictwa mieszkaniowego działające na terenie Europy Południowej i Turcji, w którym IMMOEAST nabyła w roku 2007 udział w wysokości 25 procent, mogło od momentu wkroczenia spółki IMMOEAST rozpocząć szereg atrakcyjnych i wyjątkowo dochodowych projektów, a tym samym osiągnąć pozycję jednego z najbardziej znaczących deweloperów budownictwa mieszkaniowego w regionie. Ostatnio przedsiębiorstwo Adama dysponowało portfelem nieruchomości wynoszącym 24.674 mieszkań w pięciu krajach. Największa część udziału z 15.677 mieszkań przypada na rynek rodzimy przedsiębiorstwa Adama w Rumunii, 8.228 mieszkań realizowanych jest na Ukrainie, mniejszy udział przypada na Mołdawię, Turcję i Chorwację. Oprócz głównej gałęzi działalności - mieszkalnictwa, realizowanych jest wiele większych projektów biurowych i projektów rozwoju handlu detalicznego, o łącznej powierzchni użytkowej 365.800 m<sup>2</sup>.

Wartość udziału IMMOEAST wyraźnie wzrosła od momentu nabycia udziału w marcu 2007. Po upływie okresu sprawozdawczego przeprowadzono w formie plasowania prywatnego podwyższenie kapitału o 80 mln Euro, a subskrypcji akcji dokonały z funduszu banki inwestycyjne Morgan Stanley i Lehman Brothers oraz IMMOEAST

## Rumunia

### Polus Center Cluj

Polus Center Cluj zostało wyróżnione w Rumunii przez renomowany rumuński magazyn gospodarczy „Business Review” jako „Inwestycja roku”. Wielce zaszczytna nagroda ze względu na przyszłościowo rozwojową koncepcję i perfekcyjną realizację - jedynie w 15 miesięcy - została przyznana centrum handlowemu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 100.000 m<sup>2</sup>, które to centrum - już podczas otwarcia w sierpniu - było w całości przekazane pod wynajem. Polus Center Cluj jest dlatego największym dotychczas projektem rozwoju handlu detalicznego spółki IMMOEAST w Rumunii.



RO, Cluj, Polus Center

### West Gate Center (Krajowa)

W grudniu 2007 rozpoczęto budowę centrum handlowego West Gate Center w dynamicznie rozwijającym się rumuńskim mieście regionalnym Krajowa. Zaledwie po rozpoczęciu robót budowlanych można było zawrzeć umowy najmu lub umowy wstępne dla 50 procent powierzchni. West Gate Center będzie dysponować powierzchnią do wynajęcia wynoszącą ponad 38.000 m<sup>2</sup>; ukończenie przewidywane jest na drugą połowę roku 2009.



RO, Craiova,  
West Gate Center

### Longbridge

Na krótko przed upływem 3 kwartału 2007/08 spółka IMMOEAST nabyła portfel nieruchomości Longbridge z pięcioma projektami mieszkaniowymi w Rumunii - o łącznej powierzchni użytkowej ca. 300.000 m<sup>2</sup>. Projekty te zostaną zrealizowane w ramach Joint Venture, wspólnie z partnerem lokalnym. Największy projekt to Ventilatorul Park w Bukareszcie, w najlepszej lokalizacji miejskiej i z wyśmienitym połączeniem komunikacyjnym. Oprócz projektów mieszkaniowych istnieją projekty rozwoju handlu detalicznego - Rocar Park, na południe od centrum Bukaresztu (powierzchnia na wynajem - 60.000 m<sup>2</sup>) oraz projekt w mieście Braşów (Braşov) z 30.000 m<sup>2</sup>.

### Log Center Timișoara

W mieście Timișoara (Temeszwar) niedługo po upływie okresu sprawozdawczego ukończono pierwszy etap budowy Log Center Timisoara o powierzchni użytkowej 18.000 m<sup>2</sup>. Po całkowitym zakończeniu budowy centrum logistyczne będzie posiadało powierzchnię użytkową wynoszącą około 54.000 m<sup>2</sup>.



RO, Log Center Timișoara

### Pantelimon I + II (Bukareszt)

W ramach projektu logistycznego Pantelimon II zlokalizowanego na północnym-wschodzie od Bukaresztu, powstanie w trzech etapach powierzchnia logistyczna wynosząca ok. 43.000 m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie pierwszego etapu budowy (15.000 m<sup>2</sup>) nastąpi do 4 kwartału 2008; ukończenie budowy przewidziano na 4 kwartał 2010. Pierwszy etap sąsiedniego projektu Pantelimon I zostanie planowo ukończony w maju 2008.



RO, Bukareszt,  
Pantelimon II

### Baneasa Airport Tower (Bukareszt)

Pod koniec roku 2007 nabyto resztę udziałów w Baneasa Airport Tower. Obiekt biurowy, wyśmienicie usytuowany przy międzynarodowym stołecznym porcie lotniczym, o łącznej powierzchni użytkowej 10.928 m<sup>2</sup>, jest wynajęty w 86 procentach; najemcami są między innymi Hyundai Auto, Tetra Pak Romania oraz Arabesque.



RO, Bukareszt, Baneasa  
Airport Tower

## Serbia

### Centrum handlowe Nowy Sad

W listopadzie podpisano umowę o wybudowanie centrum handlowego w drugim co do wielkości mieście Serbii - Nowy Sad. Stolica prowincji Wojwodina liczy około 300.000 mieszkańców (z Petrovaradinem) i stanowi centrum dynamicznie rozwijającego się regionu gospodarczego. Centrum handlowe będzie posiadać powierzchnię użytkową około 31.900 m<sup>2</sup>. Pierwsze prace budowlane rozpoczną się w grudniu 2008, ukończenie przewidywane jest na 2 kwartał 2010.

## Ukraina

### Projekt biurowy Luna Park (Kijów)

W listopadzie 2007 IMMOEAST nabyła 50 procent udziałów w projekcie biurowym Luna Park. W trzech etapach powstanie około 85.000 m<sup>2</sup> biur; obiekt znajduje się obecnie w fazie projektowania. Budowa rozpocznie się w 1 kwartale 2009, ukończenie pierwszego z trzech etapów przewidziano na połowę roku 2010. Wielkość inwestycji wynosi łącznie ca. 250 mln Euro.

## Rosja



RUS, Moskau, centrum handlowe Rostokino

### Rostokino (Moskwa)

Największy projekt spółki IMMOEAST w Rosji, centrum handlowe Rostokino, o powierzchni użytkowej 241.000 m<sup>2</sup>, cieszy się - już na długo przed ukończeniem planowanym na połowę roku 2009 - ogromnym zainteresowaniem. W 3 kwartale 2007/08 wstępny stopień wynajmu mógł wzrosnąć z dość pokaźnych 49,6 procent do 61,4 procent.



RUS, Moskau, centrum handlowe Golden Babylon

### Golden Babylon I, Golden Babylon II, 5th Avenue (Moskwa)

Trzy właśnie ukończone centra handlowe spółki IMMOEAST w Moskwie, Golden Babylon I, Golden Babylon II oraz 5th Avenue okazują się odnosić długofalowy sukces. W 3 kwartale 2007/08 wynajmujące tam powierzchnię sieci handlu detalicznego mogły uzyskać duży przyrost obrotów. Trzy centra dysponują łącznie powierzchnią użytkową wynoszącą 60.000 m<sup>2</sup> i wszystkie są wynajęte w 100 procentach.

## IMMOEAST AG

## Skonsolidowany bilans na dzień 31. stycznia 2008

z danymi porównawczymi za rok poprzedni

|                                                                    | 31. stycznia 2008<br>w TEUR | 30. kwietnia 2007<br>w TEUR |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                      |                             |                             |
| Nieruchomości                                                      | 4.358.429,8                 | 3.501.914,5                 |
| Środki trwałe w budowie                                            | 506.708,0                   | 242.772,6                   |
| Pozostałe środki trwałe                                            | 2.470,8                     | 2.157,4                     |
| Wartości niematerialne i prawne                                    | 397.912,8                   | 182.775,1                   |
| Udziały w jednostkach stowarzyszonych                              | 466.895,9                   | 372.468,8                   |
| Pozostałe instrumenty finansowe                                    | 451.485,0                   | 290.274,2                   |
| Należności i inne aktywa                                           | 334.485,0                   | 94.022,9                    |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego                                | 78.455,6                    | 61.089,0                    |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                               | <b>6.596.842,9</b>          | <b>4.747.474,5</b>          |
| Należności i inne aktywa                                           | 2.694.901,5                 | 1.196.878,6                 |
| Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży                            | 71.517,0                    | 0,0                         |
| Zapasy                                                             | 240.176,4                   | 81.694,3                    |
| Krótkoterminowe instrumenty finansowe                              | 200.000,0                   | 300.000,0                   |
| Środki pieniężne                                                   | 424.567,5                   | 402.146,3                   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                             | <b>3.631.162,4</b>          | <b>1.980.719,2</b>          |
| <b>AKTYWA</b>                                                      | <b>10.228.005,3</b>         | <b>6.728.193,7</b>          |
| <b>PASYWA</b>                                                      |                             |                             |
| Kapitał zakładowy                                                  | 833.824,1                   | 555.882,8                   |
| Kapitał zapasowy                                                   | 6.034.297,0                 | 3.568.029,5                 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                      | 1.016,9                     | 813,1                       |
| Zyski z lat ubiegłych oraz bieżący wynik finans. grupy kapitałowej | 903.144,4                   | 738.677,8                   |
| Kapitał z różnic kursowych                                         | 1.429,9                     | 43.894,2                    |
|                                                                    | 7.773.712,3                 | 4.907.297,5                 |
| Udziały mniejszościowe                                             | 28.088,8                    | 15.788,4                    |
| <b>Kapitał własny</b>                                              | <b>7.801.801,1</b>          | <b>4.923.085,8</b>          |
| Zobowiązania finansowe                                             | 1.195.690,8                 | 957.489,0                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                               | 3.450,9                     | 1.894,8                     |
| Rezerwy                                                            | 1.731,7                     | 1.894,8                     |
| Pozostałe zobowiązania                                             | 59.761,9                    | 51.928,4                    |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                               | 620.156,0                   | 473.099,1                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                 | <b>1.880.791,3</b>          | <b>1.486.306,1</b>          |
| Zobowiązania finansowe                                             | 233.290,9                   | 116.139,4                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                               | 149.975,4                   | 105.086,3                   |
| Rezerwy                                                            | 31.682,4                    | 12.255,7                    |
| Pozostałe zobowiązania                                             | 130.464,2                   | 85.320,5                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                | <b>545.412,9</b>            | <b>318.801,8</b>            |
| <b>PASYWA</b>                                                      | <b>10.228.005,3</b>         | <b>6.728.193,7</b>          |

## IMMOEAST AG

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

z danymi porównawczymi za rok poprzedni

|                                                | 1. maja 2007 – 31. stycznia 2008<br>w TEUR | 1. listopad 2007 – 31. stycznia 2008<br>w TEUR | 1. maja 2006 – 31. stycznia 2007<br>w TEUR | 1. listopad 2006 – 31. stycznia 2007<br>w TEUR |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                         | 211.804,6                                  | 75.673,2                                       | 130.599,4                                  | 52.093,6                                       |
| Aktualizacja wyceny nieruchomości (IAS 40)     | 65.013,1                                   | -90.468,0                                      | 95.530,5                                   | 24.775,2                                       |
| Pozostałe przychody operacyjne                 | 38.743,9                                   | 8.079,7                                        | 24.045,8                                   | -3.303,8                                       |
| Amortyzacja                                    | -26.920,5                                  | -18.131,9                                      | -7.975,3                                   | -4.944,4                                       |
| Koszty związane z nieruchomościami             | -59.688,5                                  | -26.110,0                                      | -35.016,9                                  | -15.260,6                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                    | -100.961,4                                 | -43.441,3                                      | -46.760,0                                  | -6.063,4                                       |
| Koszty osobowe                                 | -442,1                                     | -214,3                                         | -299,9                                     | -162,7                                         |
| Zużycie materiałów i energii                   | -3.971,2                                   | -180,5                                         | -1.022,0                                   | -665,2                                         |
| Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)       | 123.577,9                                  | -94.793,1                                      | 159.101,6                                  | 46.468,7                                       |
| Przychody/koszty finansowe                     | 61.525,6                                   | 27.165,8                                       | 11.592,6                                   | 4.549,5                                        |
| Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej | 36.750,2                                   | -9.465,9                                       | 32.926,7                                   | 17.851,3                                       |
| Wynik na działalności finansowej               | 98.275,8                                   | 17.699,9                                       | 44.519,3                                   | 22.400,8                                       |
| Wynik finansowy przed opodatkowaniem (EBT)     | 221.853,7                                  | -77.093,2                                      | 203.620,9                                  | 68.869,5                                       |
| Podatek dochodowy                              | -59.058,6                                  | 15.931,2                                       | -33.473,9                                  | -9.722,6                                       |
| Wynik grupy kapitałowej                        | 162.795,1                                  | -61.162,0                                      | 170.147,0                                  | 59.146,9                                       |
| Udziały jednostki dominującej                  | 163.380,1                                  | -57.103,2                                      | 170.378,5                                  | 59.247,6                                       |
| Udział mniejszości                             | -585,0                                     | -4.058,8                                       | -231,5                                     | -100,7                                         |
| Zysk na akcję w EURO                           | 0,20                                       | -0,09                                          | 0,34                                       | 0,11                                           |

## IMMOEAST AG

## Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

z danymi porównawczymi za rok poprzedni

| Wartości w TEUR                                                                | 1. maja 2007 – 31. stycznia 2008 | 1. maja 2006 – 31. stycznia 2007 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Wynik grupy kapitałowej przed opodatkowaniem                                   | 221.853,7                        | 203.620,9                        |
| Zysk/Strata ze sprzedaży aktywów trwałych                                      | -29.836,5                        | -13.767,6                        |
| Zyski ze zmiany wartości udziału                                               | -11.767,0                        | 0,0                              |
| Przejściowe wahania wartości rynkowej instrumentów finansowych                 | -7.329,1                         | -28.962,1                        |
| Zapłacony podatek dochodowy                                                    | -10.780,6                        | -5.397,7                         |
| Odsetki (saldo)                                                                | -61.754,9                        | -10.414,1                        |
| Amortyzacja i pozostałe przychody/koszty nie powodujące przepływów pieniężnych | -49.090,2                        | -96.555,4                        |
| <b>Przepływy pieniężne z wyniku finansowego</b>                                | <b>51.295,4</b>                  | <b>48.524,0</b>                  |
| Należności i pozostałe aktywa                                                  | -188.510,2                       | 22.522,3                         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                           | 24.093,6                         | -29.766,1                        |
| Rezerwy (bez rezerw podatkowych)                                               | 12.776,8                         | 2.552,7                          |
| Pozostałe zobowiązania                                                         | 62.358,7                         | -23.681,1                        |
| <b>Przepływy pieniężne z bieżącej działalności operacyjnej</b>                 | <b>-37.985,7</b>                 | <b>20.151,8</b>                  |
| Nabycie nieruchomości                                                          | -342.022,8                       | -305.223,8                       |
| Nabycie spółek objętych skorygowane o przejęte środki pieniężne                | -781.429,9                       | -695.378,2                       |
| Nabycie pozostałych aktywów trwałych                                           | -263,9                           | -164,2                           |
| Nabycie niematerialnych składników majątku                                     | -1.323,9                         | -14.807,3                        |
| Inwestycje finansowe                                                           | -242.615,5                       | -426.506,2                       |
| Przychody ze zbycia spółek objętych                                            | 48.472,4                         | 0,0                              |
| Przychody ze zbycia aktywów trwałych                                           | 6.149,5                          | 79.880,4                         |
| Przychody ze zbycia instrumentów finansowych                                   | 62.575,0                         | 102,5                            |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe                                             | -1.530.610,0                     | 0,0                              |
| Otrzymane odsetki z inwestycji finansowych                                     | 33.301,4                         | 44.914,2                         |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                        | <b>-2.747.767,7</b>              | <b>-1.317.182,6</b>              |
| Wpływy z tytułu długoterminowych kredytów i pożyczek                           | 312.564,7                        | 50.267,6                         |
| Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału                                          | 2.713.927,8                      | 2.658.969,6                      |
| Wpływy z tytułu pożyczek krótkoterminowych                                     | -75.561,3                        | -685.172,8                       |
| Splata długoterminowych zobowiązań finansowych                                 | -164.685,8                       | 36.903,6                         |
| Zapłacone odsetki                                                              | -41.858,1                        | -23.973,5                        |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                           | <b>2.744.387,3</b>               | <b>2.036.994,5</b>               |
| Różnice kursowe                                                                | -36.212,7                        | 54.320,7                         |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>                                        | <b>-77.578,8</b>                 | <b>794.284,4</b>                 |
| Stan środków pieniężnych na początek okresu                                    | 702.146,3                        | 317.728,7                        |
| Stan środków pieniężnych na koniec okresu                                      | 624.567,5                        | 1.112.013,1                      |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>                                        | <b>-77.578,8</b>                 | <b>794.284,4</b>                 |

## IMMOEAST AG

## Zestawienie zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej

z danymi porównawczymi za rok poprzedni

2007/2008

| Wartości w TEUR                                       | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny | Kapitał<br>z lat ubiegłych | Kapitał<br>z różnic<br>kursowych | Kapitał<br>udziałowców<br>mniejszościowych | Razem       |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
| Stan na dzień 30. kwietnia 2007                       | 555.882,8            | 3.568.029,5         | 813,1                               | 738.677,8                  | 43.894,2                         | 15.788,4                                   | 4.923.085,8 |
| Kapitał z wyceny według wartości godziwej             |                      |                     |                                     | 1.086,5                    |                                  |                                            | 1.086,5     |
| Część wyniku odniesiona na kapitał własny             | 0,0                  | 0,0                 | 0,0                                 | 1.086,5                    | 0,0                              | 0,0                                        | 1.086,5     |
| Wynik grupy kapitałowej na 31. stycznia 2007          |                      |                     |                                     | 163.380,1                  |                                  | -585,0                                     | 162.795,1   |
| Wynik razem                                           |                      |                     |                                     | 164.466,6                  |                                  | -585,0                                     | 163.881,6   |
| Podwyższenie kapitału                                 | 277.941,3            | 2.557.060,7         |                                     |                            | -16,7                            |                                            | 2.834.985,3 |
| Koszty podwyższenia kapitału                          |                      | -90.793,2           |                                     |                            |                                  |                                            | -90.793,2   |
| Zmiana waluty                                         |                      |                     |                                     |                            | -29.933,2                        | -1.652,7                                   | -31.585,9   |
| Zmiany strukturalne                                   |                      |                     | 203,8                               |                            | 3.622,4                          | 87,4                                       | 3.913,6     |
| Zmiana metod konsolidacji / włączenie do konsolidacji |                      |                     |                                     |                            | -16.099,7                        | 14.450,7                                   | -1.649,0    |
| Wyłączenia z kręgu konsolidacyjnego                   |                      |                     |                                     |                            | -37,1                            |                                            | -37,1       |
| Stan na dzień 31. stycznia 2008                       | 833.824,1            | 6.034.297,0         | 1.016,9                             | 903.144,4                  | 1.429,9                          | 28.088,8                                   | 7.801.801,1 |

## IMMOEAST AG

## Raport z działalności segmentów

Przekształcenie danych finans. segmentów na dane grupy kapitałowej

| Wartość w TEUR                                 | CEE           |               | SEE           |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                | Q1-Q3 2007/08 | Q1-Q3 2006/07 | Q1-Q3 2007/08 | Q1-Q3 2006/07 |
| Powierzchnie biurowe                           | 57.272,7      | 35.085,2      | 23.336,5      | 13.732,4      |
| Powierzchnie logistyczne/handlowe              | 37.942,6      | 34.126,1      | 9.109,6       | 546,5         |
| Powierzchnie mieszkaniowe                      | 44,5          | 41,0          | 0,0           | 0,0           |
| Garaże                                         | 4.124,6       | 2.207,3       | 161,7         | 0,0           |
| Przychody z tytułu najmu                       | 99.384,4      | 71.459,6      | 32.607,8      | 14.278,9      |
| Sprzedaż zapasów w postaci nieruchomości       | 5.325,4       | 513,3         | 352,2         | 0,0           |
| Refakturowane koszty eksploatacji              | 36.254,5      | 24.987,7      | 8.424,3       | 2.109,2       |
| Pozostałe                                      | 2.415,9       | 1.150,6       | 927,1         | 365,3         |
| Przychody ze sprzedaży                         | 143.380,2     | 98.111,2      | 42.311,4      | 16.753,4      |
| Aktualizacja wyceny nieruchomości              | -43.597,8     | 14.603,3      | 125.972,9     | 36.990,3      |
| Pozostałe przychody z działalności operacyjnej | 3.726,1       | 22.247,6      | 11.860,4      | 1.139,7       |
| Amortyzacja                                    | -388,2        | -3.808,1      | -12.499,9     | -1.848,0      |
| Koszty związane z nieruchomościami             | -41.760,1     | -28.761,4     | -15.610,7     | -5.136,1      |
| Pozostałe koszty operacyjne                    | -8.404,0      | -14.352,4     | -27.111,0     | -4.829,7      |
| Koszty osobowe                                 | -213,6        | -101,7        | -95,5         | -5,1          |
| Zużycie materiałów i energii                   | -3.206,7      | -1.022,0      | -764,5        | 0,0           |
| Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)       | 49.535,9      | 86.916,5      | 124.063,2     | 43.064,5      |
| Aktywa segmentu                                | 3.392.483,2   | 2.493.434,5   | 1.792.158,9   | 563.502,6     |
| Zobowiązania segmentu                          | 2.069.775,3   | 1.657.690,9   | 1.042.939,0   | 334.573,8     |

## 2006/2007

| Wartości w TEUR                                                             | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny | Kapitał<br>z lat ubiegłych | Kapitał<br>z różnic<br>kursowych | Kapitał<br>udziałowców<br>mniejszościowych | Razem       |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
| Stan na dzień 30. kwietnia 2006                                             | 222.353,1            | 1.219.560,1         | 75,7                                | 204.918,6                  | 15.064,2                         | -17,4                                      | 1.661.954,3 |
| Kapitał z wyceny według wartości godziwej                                   |                      |                     |                                     | 7.402,1                    |                                  |                                            | 7.402,1     |
| Podatek odroczony odniesiony na kapitał własny                              |                      |                     |                                     | -1.850,5                   |                                  |                                            | -1.850,5    |
| Część wyniku odniesiona na kapitał własny                                   | 0,0                  | 0,0                 | 0,0                                 | 5.551,6                    | 0,0                              | 0,0                                        | 5.551,6     |
| Wynik grupy kapitałowej na 30. kwietnia 2007                                |                      |                     |                                     | 528.172,7                  |                                  | 8.010,4                                    | 536.183,1   |
| Wynik razem                                                                 | 0,0                  | 0,0                 | 0,0                                 | 533.724,3                  | 0,0                              | 8.010,4                                    | 541.734,7   |
| Podwyższenie kapitału                                                       | 333.529,7            | 2.418.090,0         |                                     |                            |                                  |                                            | 2.751.619,6 |
| Koszty podwyższenia kapitału                                                |                      | -69.620,5           |                                     |                            |                                  |                                            | -69.620,5   |
| Zmiana waluty                                                               |                      |                     |                                     |                            | 28.709,0                         | 356,6                                      | 29.065,6    |
| Zmiany strukturalne                                                         |                      |                     |                                     | -10,3                      |                                  | 10,3                                       | 0,0         |
| Zmiana metod konsolidacji / włączenie do konsolidacji                       |                      |                     | 737,5                               |                            |                                  | 7.399,5                                    | 8.136,9     |
| Proporcjonalne przejęcie zmian w kapitale<br>własnym spółek stowarzyszonych |                      |                     |                                     | 45,3                       | 121,0                            |                                            | 166,2       |
| Stan na dzień 30. kwietnia 2007                                             | 555.882,8            | 3.568.029,5         | 813,1                               | 738.677,8                  | 43.894,2                         | 15.788,4                                   | 4.923.085,8 |

| CIS           |               | Księgowania pozostałe i międzyoddziałowe |               | Grupa IMMOEAST |               |
|---------------|---------------|------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Q1-Q3 2007/08 | Q1-Q3 2006/07 | Q1-Q3 2007/08                            | Q1-Q3 2006/07 | Q1-Q3 2007/08  | Q1-Q3 2006/07 |
| 0,0           | 0,0           | 0,0                                      | 0,0           | 80.609,2       | 48.817,5      |
| 24.701,1      | 13.747,0      | 0,0                                      | 0,0           | 71.753,3       | 48.419,6      |
| 0,0           | 0,0           | 0,0                                      | 0,0           | 44,5           | 41,0          |
| 57,2          | 9,5           | 0,0                                      | 0,0           | 4.343,5        | 2.216,7       |
| 24.758,3      | 13.756,5      | 0,0                                      | 0,0           | 156.750,5      | 99.494,7      |
| 0,0           | 0,0           | 0,0                                      | 0,0           | 5.677,6        | 513,3         |
| 742,1         | 426,0         | 0,0                                      | 0,0           | 45.420,9       | 27.522,8      |
| 612,6         | 1.552,3       | 0,0                                      | 0,0           | 3.955,6        | 3.068,2       |
| 26.113,0      | 15.734,8      | 0,0                                      | 0,0           | 211.804,6      | 130.599,4     |
| -17.362,0     | 43.936,9      | 0,0                                      | 0,0           | 65.013,1       | 95.530,5      |
| 2.400,2       | 4,8           | 20.757,2                                 | 653,7         | 38.743,9       | 24.045,8      |
| -31,8         | -15,5         | -14.000,6                                | -2.303,6      | -26.920,5      | -7.975,3      |
| -2.316,5      | -1.119,4      | -1,2                                     | 0,0           | -59.688,5      | -35.016,9     |
| -3.732,7      | -1.816,4      | -61.713,7                                | -25.761,5     | -100.961,4     | -46.760,0     |
| -100,7        | -110,7        | -32,3                                    | -82,4         | -442,1         | -299,9        |
| 0,0           | 0,0           | 0,0                                      | 0,0           | -3.971,2       | -1.022,0      |
| 4.969,5       | 56.614,5      | -54.990,6                                | -27.493,8     | 123.577,9      | 159.101,6     |
| 660.305,2     | 461.355,5     | 4.383.058,0                              | 2.617.176,2   | 10.228.005,3   | 6.135.468,7   |
| 989.758,2     | 122.349,5     | -1.676.268,3                             | -512.399,0    | 2.426.204,2    | 1.602.215,2   |

# 1. Zasady rachunkowości

Raport śródroczny IMMOEAST AG na dzień 31 stycznia 2008 r. sporządzany jest według zasad Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w aktualnie obowiązującej wersji, o ile zostały one w ramach współpracy komitetów Unii Europejskiej wdrożone do unijnych aktów prawnych, zgodnie z art. 6 ust. 3 IAS-VO 1606/2002. Odnosnie MSSF stosowanych przez IMMOEAST AG w poniższym śródrocznym sprawozdaniu finansowym, odsyła się do już opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 kwietnia 2007 r.

Pierwsza konsolidacja wszystkich nowo nabytych jednostek zgodnie z MSSF 3.61 oraz 3.62 ma miejsce w dniu przejęcia. Aby spełnić wymagania MSSF 3.62 (a), przekształcone na MSSF bilanse otwarcia nowonabytych spółek podlegają badaniu przez biegłego rewidenta, jeśli jest to tylko możliwe pod względem czasowym.

Papiery wartościowe zaliczane do aktywów obrotowych w rachunku przepływów pieniężnych kwalifikowane są zgodnie z MSR 7.7 jako środki pieniężne, jeżeli okres pozostały do ich wykupienia jest krótszy niż trzy miesiące. Na dzień bilansowy wszystkie aktywa ujęte w tej pozycji bilansowej spełniają powyższy warunek.

Wyniki z wewnątrzgrupowych transakcji przeniesienia własności udziałów lub nieruchomości są w całości eliminowane.

# 2. Krąg konsolidacyjny

## 2.1 Pierwsze konsolidacje

W ramach IMMOEAST AG do 31 stycznia 2008 r. miały miejsce następujące nabycia oraz założenia nowych jednostek:

| Segment | Kraj | Spółka                                                               | Siedziba   | Dzień pierwszej konsolidacji | Udział  | Rodzaj konsolidacji | Nazwa projektu                        | Lokalizacja projektu | Rodzaj nieruchomości |
|---------|------|----------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| CEE     | CZ   | Baumarkt České Budejovice s.r.o.                                     | Praga      | 13.08.2007                   | 50,00%  | Q                   | Baufachmarkt Budweis                  | Ceske Budojovice     | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Usti nad Orlici s.r.o.<br>(ehem. My Box Novy Jicin s.r.o.) | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | Stop.Shop Usti nad Orlici             | Usti nad Orlici      | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Znojmo s.r.o.                                              | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | Stop.Shop Znojmo                      | Znojmo               | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Brandys nad Labem s.r.o.                                   | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | Stop.Shop Brandys nad Labem           | Brandys nad Labem    | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Cesky Krumlov s.r.o.                                       | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | STOP.SHOP.Cesky Krumlov               | Cesky Krumlov        | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Kladno s.r.o.                                              | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | STOP.SHOP.Kladno                      | Kladno               | Retail               |
| CEE     | CZ   | STOP.SHOP.Louny s.r.o.                                               | Praga      | 16.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | STOP.SHOP.Louny                       | Louny                | Retail               |
| CEE     | CZ   | BB C - Building Gamma a.s.                                           | Praga      | 20.07.2007                   | 100,00% | V                   | BB Centrum Building Gamma             | Praga                | Office               |
| CEE     | CZ   | AB Stetkova a.s.                                                     | Praga      | 16.01.2008                   | 50,00%  | Q                   | Obiekt biurowy Stetkova 18            | Praga                | Office               |
| CEE     | H    | Atrium Park Kft.                                                     | Budapeszt  | 31.10.2007                   | 100,00% | V                   | Atrium Park, Budapest                 | Budapeszt            | Office               |
| CEE     | H    | Center Invest International Kft.                                     | Budapeszt  | 31.01.2008                   | 100,00% | V                   | Stop.Shop                             | Miskolc              | Retail               |
| CEE     | PL   | Taifun Real Sp.z o.o.                                                | Warszawa   | 31.07.2007                   | 100,00% | V                   | Taifun Office Building                | Warszawa             | Office               |
| CEE     | PL   | Vertano Residence Sp.z o.o. 1 Sp.k.                                  | Warszawa   | 01.08.2007                   | 89,89%  | V                   | Folwark Scheiblera                    | Łódź                 | Residential          |
| CEE     | PL   | Evolution Alpha Sp. z o.o.                                           | Warszawa   | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   | Projekt Alpha                         | Warszawa             | Residential          |
| CEE     | PL   | Evolution Sigma Sp. z o.o.                                           | Warszawa   | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   | Projekt Sigma                         | Warszawa             | Residential          |
| CEE     | PL   | Evolution Tau Sp. z o.o.                                             | Warszawa   | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                       |                      |                      |
| CEE     | PL   | Evolution Beta Sp. z o.o.                                            | Warszawa   | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                       |                      |                      |
| CEE     | PL   | Evolution Omega Sp. z o.o.                                           | Warszawa   | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                       |                      |                      |
| CEE     | SK   | BIG BOX Nove Zamky s.r.o.                                            | Bratysława | 29.06.2007                   | 100,00% | V                   | BIG BOX Nove Zamky                    | Nove Zamky           | Retail               |
| CEE     | SK   | BIG BOX Trencin s.r.o.                                               | Bratysława | 29.06.2007                   | 100,00% | V                   | BIG BOX Trencin                       | Trencin              | Retail               |
| CEE     | SK   | Lifestyle Logistik s.r.o.                                            | Bratysława | 29.08.2007                   | 50,00%  | Q                   | Logistic Center Rakoluby              | Rakoluby             | Logistic             |
| CEE     | SK   | SCPO s.r.o.                                                          | Bratysława | 24.08.2007                   | 50,00%  | Q                   | Arkadia Shopping Center Presov        | Presov               | Retail               |
| CEE     | SK   | Lifestyle Logistik II s.r.o.                                         | Bratysława | 06.12.2007                   | 50,00%  | Q                   | Logistic Center Rakoluby              | Rakoluby             | Logistic             |
| CEE     | SK   | CP Dubnica s.r.o.                                                    | Bratysława | 25.01.2008                   | 50,00%  | Q                   | Projekt z Rears: koncepcja Stop.Shop. | Dubnica              | Retail               |

V = Konsolidacja metodą pełną, Q = Konsolidacja metodą proporcjonalną

| Segment | Kraj | Spółka                                        | Siedziba      | Dzień pierwszej konsolidacji | Udział  | Rodzaj konsolidacji | Nazwa projektu                    | Lokalizacja projektu | Rodzaj nieruchomości |
|---------|------|-----------------------------------------------|---------------|------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| CEE     | SK   | CP Gama s.r.o.                                | Bratysława    | 25.01.2008                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| CEE     | SK   | CP Beta s.r.o.                                | Bratysława    | 25.01.2008                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| CIS     | CY   | Graviscalar Limited                           | Nikozja       | 02.11.2007                   | 100,00% | V                   | Tomilino                          | Tomilino             | Logistic             |
| CIS     | RU   | OOO Berga Development                         | Moskwa        | 24.07.2007                   | 75,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| CIS     | RU   | OOO Fenix Development                         | Moskwa        | 24.07.2007                   | 75,00%  | Q                   | Good Zone                         | Moskwa               | Retail               |
| SEE     | BG   | VTI Varna Trade Invest OOD                    | Sofia         | 24.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | Varna                             | Varna                | Retail               |
| SEE     | RO   | S.C. Red Project One s.r.l.                   | Bukareszt     | 18.07.2007                   | 75,00%  | V                   | Arad Retail Park                  | Arad                 | Retail               |
| SEE     | RO   | S.C. S-Park Offices s.r.l.                    | Bukareszt     | 10.07.2007                   | 100,00% | V                   | S-Park                            | Bukareszt            | Office               |
| SEE     | RO   | Harborside Hotel s.r.l.                       | Bukareszt     | 09.05.2007                   | 75,00%  | V                   | Constanta Phase II                | Constanta            | Retail + Hotel       |
| SEE     | RO   | S.C. Red Project Two s.r.l.                   | Bukareszt     | 03.05.2007                   | 75,00%  | V                   | Baia Mare Retail Park             | Baia Mare            | Retail               |
| SEE     | RO   | S.C. Dacian Second s.r.l.                     | Bukareszt     | 02.05.2007                   | 100,00% | V                   | Pantelimon I                      | Bukareszt            | Logistic             |
| SEE     | RO   | S.C. Flash Consult Invest s.r.l.              | Bukareszt     | 22.05.2007                   | 100,00% | V                   | Euromall Pitesti                  | Pitesti              | Retail               |
| SEE     | RO   | S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.       | Bukareszt     | 02.05.2007                   | 80,00%  | Q                   | Gold Plaza Baia Mare              | Baia Mare            | Retail               |
| SEE     | RO   | Real Habitation s.r.l.                        | Bukareszt     | 22.06.2007                   | 100,00% | V                   | Electronica                       | Bukareszt            | Office               |
| SEE     | RO   | SAM FMZ s.r.l.                                | Kluż          | 08.05.2007                   | 50,00%  | Q                   | FMZ Satu Mare (Stop.Shop Konzept) | Satu Mare            | Retail               |
| SEE     | RO   | ASB Development s.r.l.                        | Kluż          | 08.05.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | S.C. IMMOEAST Narbal project s.r.l.           | Bukareszt     | 11.07.2007                   | 100,00% | V                   | LID (Projekt Narbal)              | Cernica              |                      |
| SEE     | RO   | ORA Development srl                           | Kluż          | 31.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | FMZ Oradea (Stop.Shop Konzept)    | Oradea               | Retail               |
| SEE     | RO   | SIB Development srl                           | Kluż          | 31.07.2007                   | 50,00%  | Q                   | EKZ Sibiu                         | Sibiu                | Retail               |
| SEE     | RO   | Polus Transilvania                            |               |                              |         |                     |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Companie de Investitii S.A.                   | Kluż          | 24.05.2007                   | 100,00% | V                   | Polus Cluj                        | Cluj-Napoca          | Retail               |
| SEE     | RO   | IMMOEAST Project                              |               |                              |         |                     |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Riverside Tower S.R.L.                        | Bukareszt     | 05.09.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | S.C. Pantelimon II Development S.R.L          | Bukareszt     | 20.12.2007                   | 100,00% | V                   | Pantelimon II                     | Bukareszt            | Logistic             |
| SEE     | RO   | Long Bridge Vest SRL                          | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Real Project SRL                              | Sibiu         | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Long Bridge BUH SA                            | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 91,72%  | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Regal Invest SRL                              | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 91,80%  | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Prelude 2000 SRL                              | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | RO   | Long Bridge Sud SRL                           | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| SEE     | SRB  | "Agroprodaja" d.o.o. Beograd                  | Belgrad       | 22.11.2007                   | 69,00%  | V                   | Agrohem, Novi Sad                 | Novi Sad             | Retail               |
| Holding | A    | Perlagonia 1 Holding GmbH                     | Wiedeń        | 04.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | A    | Perlagonia 2 Holding GmbH                     | Wiedeń        | 04.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Gendana Ventures Ltd.                         | Larnaca       | 22.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Berga Investment Limited                      | Limassol      | 24.07.2007                   | 75,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | MONESA LIMITED                                | Limassol      | 24.07.2007                   | 75,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | S+B CEE Thita Cyprus Ltd.                     | Nikozja       | 10.08.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | S+B CEE Yiota Cyprus Ltd.                     | Nikozja       | 10.08.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | S+B CEE Kapa Cyprus Ltd.                      | Nikozja       | 10.08.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Residea Limited                               | Limassol      | 20.12.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Contips Limited                               | Nikozja       | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Starmaster Limited                            | Larnaca       | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | CY   | Norden Maritime Service Limited               | Larnaca       | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | L    | Barby Holding Sàrl                            | Luxemburg     | 11.12.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | L    | Braddock Holding Sàrl                         | Luxemburg     | 11.12.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | NL   | Ugottafin B.V.                                | Amsterdam     | 18.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | NL   | Beheer- en Beleggingsmaatschappij Mulsa B.V   | Amsterdam     | 18.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | NL   | Ercofin B.V.                                  | Amsterdam     | 18.06.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | NL   | Concorde Investments B.V.                     | Amsterdam     | 27.07.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | NL   | IMMOEAST Netherlands II B.V.                  |               |                              |         |                     |                                   |                      |                      |
|         |      | (ehem. Beleggingsmaatschappij La Eanair B.V.) | Amsterdam     | 02.07.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | KY   | Perlagonia Cayman                             | Wyspy Kajmana | 23.08.2007                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |
| Holding | PL   | Vertano Residence Sp.z o.o.                   | Warszawa      | 01.08.2007                   | 50,00%  | Q                   |                                   |                      |                      |
| Holding | RO   | Sphera Building Center International 2003 SRL | Bukareszt     | 24.01.2008                   | 100,00% | V                   |                                   |                      |                      |

V = Konsolidacja metodą pełną, Q = Konsolidacja metodą proporcjonalną

## 2.2 Zmiany struktury i wyłączenie z konsolidacji

Zmiany struktury to efekt przesunięć udziałów pomiędzy udziałowcami ze strony spółki dominującej (IMMOEAST AG), a udziałowcami mniejszościowymi poszczególnych konsolidowanych spółek zależnych. Dotyczy to również spółek konsolidowanych metodą proporcjonalną, które konsolidują inne spółki, w których udziały mają udziałowcy mniejszościowi. Ponadto pod pojęciem zmiany struktury rozumiane są mające odzwierciedlenie w kapitale własnym grupy kapitałowej zakupy udziałów, w takich przedsiębiorstwach, w których udziały mają udziałowcy mniejszościowi. Zmiany struktury to również częściowe zbycie udziałów w jednostkach zależnych lub sukcesywne nabywanie udziałów bez konsolidacji etapowej, które prowadzi do zmian w wypracowanym kapitale własnym (z udziału większościowego do mniejszościowego i odwrotnie) w spółkach, w których spółka podlegająca takiej częściowej konsolidacji jest jednocześnie spółką kontrolującą lub współkontrolującą w myśl MSR 31.

W pierwszym kwartale 2007/2008 zostały przeprowadzone dwa połączenia typu Down-Stream Merger. Z dniem 30 maja 2007 r. Holtera Property a.s. została włączona do Centrum Olympia Olomouc a.s. Następnie sprzedane zostały udziały w czeskim Centrum Olympia Olomouc a.s., które tym samym zostały wyłączone z kręgu konsolidacyjnego. Z dniem 6 lipca 2007 r. Chorwacki Grand Zagreb d. o.o. został włączony do Grand Centar d. o.o.

Z dniem 27 września 2007 sprzedano czeską spółkę Prokopova Development a.s., która tym samym została wyłączona z kręgu konsolidacyjnego.

## 2.3 Skutki pierwszej konsolidacji i konsolidacji etapowej

Poniższe wartości aktywów i zobowiązań wycenionych w wartości godziwej zostały przejęte przez zakup spółek (pierwsza konsolidacja), albo dodatkowych udziałów (konsolidacja etapowa):

| Wartości w TEUR                     | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2008 | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2007 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Środki pieniężne                    | 30.282,4                            | 23.981,2                            |
| Aktywa długoterowe                  | 892.752,8                           | 986.192,0                           |
| Aktywa krótkoterowe                 | 175.903,2                           | 75.287,3                            |
| Zobowiązania                        | -477.123,5                          | -515.168,9                          |
| Udziały mniejszości                 | -14.450,7                           | -7.401,2                            |
| Różnice kursowe                     | 16.099,6                            | -1.111,5                            |
| Przejęte aktywa netto               | 623.463,9                           | 561.778,9                           |
| (ujemna) wartość firmy              | 227.262,9                           | 187.631,2                           |
| Cena pozostała do zapłaty           | -39.014,6                           | -30.050,8                           |
| Cena uiszczona w gotówce            | 811.712,2                           | 719.359,3                           |
| Korekta o przejęte środki pieniężne | -30.282,4                           | -23.981,2                           |
| Cena nabycia spółek netto           | 781.429,9                           | 695.378,1                           |

Cena zakupu spółek w wysokości 811.712,2 TEUR została uiszczona w gotówce.

# 3. Wyjaśnienia poszczególnych pozycji bilansu

## 3.1 Nieruchomości inwestycyjne wraz z nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie

Rozwój kosztów zakupu / wytworzenia:

| Wartości w TEUR                 | Nieruchomości |
|---------------------------------|---------------|
| Stan na dzień 1. maja 2007      | 3.085.823,0   |
| Zmiana zakresu konsolidacji     | 815.876,5     |
| Różnice kursowe                 | -18.513,9     |
| Zwiększenia                     | 342.817,5     |
| Zmniejszenia                    | -4.212,7      |
| Stan na dzień 31. stycznia 2008 | 4.221.790,4   |

Wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych oraz wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie kształtowała się w następujący sposób:

| Wartości w TEUR                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Stan na dzień 1. maja 2007      | 3.745.893,1 |
| Zmiana zakresu konsolidacji     | 844.100,1   |
| Różnice kursowe                 | -31.017,9   |
| Zwiększenia                     | 342.867,4   |
| Zmniejszenia                    | -4.212,7    |
| Przeszacowanie                  | 39.024,8    |
| Stan na dzień 31. stycznia 2008 | 4.936.654,8 |

## 3.2 Przewidywane koszty budowy

| Grunty przeznaczone do budowy/ Redevelopments                               |                          | Przewid. koszty budowy/<br>koszty zakupu | Koszty<br>inwestycji łącznie | Termin realizacji |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Bułgaria                                                                    |                          | 151.179,9                                | 162.718,9                    | 2008-2010         |
| Czechy                                                                      |                          | 61.890,2                                 | 62.533,4                     | 2009-2010         |
| Polska                                                                      |                          | 197.192,8                                | 204.632,4                    | 2008-2010         |
| Rumunia                                                                     |                          | 177.482,7                                | 183.895,6                    | 2008-2010         |
|                                                                             |                          | <b>587.745,6</b>                         | <b>613.780,3</b>             |                   |
| Projekty deweloperskie                                                      | Bieżąca wartość księgowa | Przewid. koszty budowy/<br>koszty zakupu | Koszty<br>inwestycji łącznie | Termin realizacji |
| Bułgaria                                                                    | 13.178,1                 | 140.779,2                                | 153.957,3                    | 2010              |
| Bośnia                                                                      | 371,3                    | 2.304,7                                  | 2.676,0                      | 2009              |
| Czechy                                                                      | 37.442,9                 | 199.001,4                                | 234.027,7                    | 2008-2010         |
| Węgry                                                                       | 40.672,9                 | 411.914,8                                | 452.587,6                    | 2008-2009         |
| Polska                                                                      | 8.845,3                  | 11.803,8                                 | 20.649,0                     | 2008-2010         |
| Rumunia                                                                     | 154.787,7                | 946.849,3                                | 1.070.650,6                  | 2008-2010         |
| Rosja                                                                       | 211.667,9                | 797.200,4                                | 1.008.868,3                  | 2009              |
| Słowacja                                                                    | 26.166,0                 | 154.278,7                                | 180.444,7                    | 2008-2009         |
| Serbia                                                                      | 10.366,8                 | 44.233,0                                 | 54.599,8                     | 2009              |
| Ukraina                                                                     | 3.209,1                  | 54.964,0                                 | 58.173,1                     | 2010              |
|                                                                             | <b>506.708,0</b>         | <b>2.763.329,1</b>                       | <b>3.236.634,1</b>           |                   |
| Nieruchomości – zapasy                                                      | Bieżąca wartość księgowa | Przewid. koszty budowy/<br>koszty zakupu | Koszty<br>inwestycji łącznie | Termin realizacji |
| Bułgaria                                                                    | 6.663,9                  | 36.720,9                                 | 43.384,9                     | 2008-2009         |
| Serbia                                                                      | 5.233,2                  | 5.273,4                                  | 10.506,6                     | 2008              |
| Polska                                                                      | 26.489,8                 | 149.337,4                                | 175.827,2                    | 2008-2010         |
| Rumunia                                                                     | 177.406,5                | 224.362,4                                | 401.769,0                    | 2008-2009         |
| Słowacja                                                                    | 24.382,9                 | 34.590,6                                 | 58.973,5                     | 2012              |
|                                                                             | <b>240.176,4</b>         | <b>450.284,8</b>                         | <b>690.461,1</b>             |                   |
| Forward Purchases<br>oraz udziały mniejszościowe z prawem przejęcia udziału |                          | Przewid. koszty budowy/<br>koszty zakupu | Koszty<br>inwestycji łącznie | Termin realizacji |
| Czechy                                                                      |                          | 46.180,8                                 | 46.180,8                     | 2008-2009         |
| Węgry                                                                       |                          | 157.761,0                                | 157.761,0                    | 2008-2009         |
| Rumunia                                                                     |                          | 180.545,6                                | 180.545,6                    | 2009              |
| Słowacja                                                                    |                          | 219.217,1                                | 219.217,1                    | 2010              |
|                                                                             |                          | <b>603.704,5</b>                         | <b>603.704,5</b>             |                   |
| Koszty budowy łącznie                                                       |                          | <b>4.405.064,0</b>                       | <b>5.144.580,0</b>           |                   |

Powyższe zestawienie obejmuje projekty już ujęte w bilansie na dzień 31 stycznia 2008 r., jak również projekty, dla których znane są już koszty inwestycji na podstawie umów zawartych z deweloperami.

### 3.3 Wartość aktywów netto (Net Asset Value)

Wartość aktywów netto (Net Asset Value) uzyskuje się w oparciu o Best Practices Policy Recommendations (6.3) European Public Real Estate Association według następujących zasad:

Kapitał własny wykazywany w sprawozdaniu finansowym sporządzonym według MSSF (bez uwzględnienia udziałów mniejszości) korygowany jest o różnicę pomiędzy wartościami księgowymi nieruchomości, których nie można wyceniać według wartości godziwej. Jeśli instrumenty finansowe nie są wyceniane według wartości rynkowej, dokonywana jest odpowiednia korekta kapitału własnego. W końcowym etapie dokonywana jest korekta podatku odroczonego w korespondencji z kapitałem własnym.

Wynik przedstawia się następująco:

| Wartości w TEUR                                                                              | 31. stycznia 2008 | 30. kwietnia 2007 |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Kapitał własny bez uwzględnienia udziałów mniejszości                                        | 7.773.712,3       | 4.907.297,5       |             |
| Wartość firmy                                                                                | -395.715,0        | -180.722,4        |             |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego                                                          | -78.455,6         | -61.089,0         |             |
| Rezerwa na podatek odroczonego                                                               | 620.156,0         | 7.919.697,7       | 5.138.585,2 |
| Nieruchomości w budowie (wartość księgowa)                                                   | 506.708,0         | 242.772,6         |             |
| Nieruchomości w budowie (wartość godziwa)                                                    | 889.795,3         | 383.087,2         | 326.335,3   |
| Nieruchomości - zapasy (wartość księgowa)                                                    | 240.176,4         | 81.694,3          |             |
| Nieruchomości - zapasy (wartość godziwa)                                                     | 297.250,8         | 57.074,4          | 70.057,3    |
| Wartość rezydualna kontraktów Forward Purchase oraz udziałów wycenianych według ceny nabycia |                   | 57.708,3          | 41.144,9    |
| Udziały w spółkach stowarzyszonych (wartość księgowa)                                        | 466.895,9         | 372.468,8         |             |
| Udziały w spółkach stowarzyszonych (wartość godziwa)                                         | 495.023,6         | 28.127,7          | 65.633,7    |
| Wartość aktywów netto                                                                        |                   | 8.445.695,3       | 5.641.756,5 |
| Liczba akcji (w tysiącach sztuk)                                                             |                   | 833.824,1         | 555.882,8   |
| Wartość aktywów netto przypadająca na akcję (EUR)                                            |                   | 10,13             | 10,15       |

Wartość księgowa przypadająca na akcję ustalana jest na podstawie wartości kapitału własnego bez uwzględnienia udziałów mniejszości podzielonej przez liczbę akcji:

| Wartości w TEUR                             | 31. stycznia 2008 | 30. kwietnia 2007 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitał własny bez uwzgl. udziałów mniejsz. | 7.773.712,3       | 4.907.297,5       |
| Liczba akcji (w tysiącach sztuk)            | 833.824,1         | 555.882,8         |
| Wartość księgowa przypadająca na akcję      | 9,32              | 8,83              |

### 3.4 Nieruchomości

Wartość nieruchomości należących do Grupy na dzień bilansowy wynosi około 11,0 mld. EUR. Na wartość tą składają się:

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Wartości w mln. EUR                                         |          |
| Nieruchomości                                               | 4.429,9  |
| Środki trwałe w budowie                                     | 506,7    |
| Nieruchomości – zapasy                                      | 240,2    |
|                                                             | 5.176,8  |
| Ciche rezerwy dotyczące środków trwałych w budowie          | 383,1    |
| Ciche rezerwy dotyczące nieruchomości – zapasów             | 57,1     |
| Ciche rezerwy dotyczące udziałów w spółkach stowarzyszonych | 28,1     |
|                                                             | 468,3    |
| Pozostałe koszty budowy / nabycia                           | 4.405,1  |
| Nieruchomości w spółkach zależnych                          | 919,8    |
| Ciche rezerwy dotyczące nieruchomości w spółkach zależnych  | 57,7     |
| Razem                                                       | 11.027,7 |

### 3.5 Należności i pozostałe aktywa

| Wartości w TEUR                                                     | 31. stycznia 2008 | W tym o terminie<br>płatności od 1 roku | W tym o terminie<br>płatności od 1 roku<br>do 5 lat | W tym o terminie<br>powyżej 5 lat | 30. kwietnia 2007 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>                           |                   |                                         |                                                     |                                   |                   |
| Należności z tytułu najmu                                           | 35.430,9          | 34.604,8                                | 826,2                                               | 0,0                               | 27.094,9          |
| Pozostałe                                                           | 2.451,5           | 2.403,8                                 | 0,0                                                 | 47,7                              | 3.987,5           |
| Należności wobec Partnerów Joint Venture                            | 104.524,9         | 95,8                                    | 0,0                                                 | 104.429,1                         | 19.010,6          |
| Należności wobec podmiotów stowarzyszonych                          | 135.363,5         | 475,6                                   | 0,0                                                 | 134.887,9                         | 0,0               |
| Należności wobec podmiotów powiązanych                              | 1.511.108,4       | 1.498.009,4                             | 4,0                                                 | 13.095,0                          | 1.029.706,2       |
| <b>Pozostałe należności i składniki majątku</b>                     |                   |                                         |                                                     |                                   |                   |
| Pożyczki udzielone                                                  | 1.160.737,7       | 1.104.884,4                             | 9.792,9                                             | 46.060,5                          | 114.998,6         |
| Podatki pośrednie                                                   | 43.248,6          | 28.963,5                                | 14.285,2                                            | 0,0                               | 37.026,6          |
| Opłaty zarządcze                                                    | 81,6              | 81,6                                    | 0,0                                                 | 0,0                               | 14.371,1          |
| Opłaty administracyjne                                              | 3.610,0           | 3.506,8                                 | 18,8                                                | 84,4                              | 4.997,4           |
| Podatek dochodowy                                                   | 6.800,5           | 6.800,5                                 | 0,0                                                 | 0,0                               | 2.725,7           |
| Ubezpieczenia                                                       | 185,9             | 185,9                                   | 0,0                                                 | 0,0                               | 296,1             |
| Prowizje                                                            | 3.904,4           | 1.452,0                                 | 1.601,0                                             | 851,5                             | 1.186,8           |
| Odsetki naliczone                                                   | 1.050,7           | 1.050,7                                 | 0,0                                                 | 0,0                               | 922,7             |
| Koszty nabycia środków finansowych                                  | 0,7               | 0,5                                     | 0,2                                                 | 0,0                               | 0,0               |
| Ulgi z tytułu umów najmu                                            | 7.095,7           | 906,4                                   | 6.111,7                                             | 77,6                              | 3.371,4           |
| Wierzytelności z tytułu ceny pozost. do zapłaty – sprzedaż udziałów | 59,8              | 38,2                                    | 0,0                                                 | 21,6                              | 0,0               |
| Pozostałe                                                           | 13.731,6          | 11.441,7                                | 1.834,9                                             | 454,9                             | 31.205,6          |
| Suma                                                                | 3.029.386,5       | 2.694.901,5                             | 34.474,8                                            | 300.010,2                         | 1.290.901,2       |

W kategorii „Pozostałe należności i składniki majątku” ujęto powstałe w związku z przyszłymi transakcjami nabycia udziałów w spółkach projektowych koszty nabycia oraz pożyczki udzielone podmiotom spoza grupy kapitałowej w ramach finansowania projektów.

### 3.6. Pozostałe instrumenty finansowe

W pozycji „Pozostałe instrumenty finansowe” w wysokości 451.585,0 TEUR wykazano głównie pozostałe udziały.

Ważne inwestycje, których wycena nie miała wpływu na wynik, to Heitman Central Europe Property Partners II i Polonia Property Fund L.P., zlokalizowane głównie w Polsce, na Węgrzech i w Czechach.

Koncern IMMOEAST posiada udziały w czterech spółkach zaangażowanych wyłącznie w segmencie CIS, które wyceniono wg wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: FF & P Russia Real Estate Ltd., FF&P Development Fund, Eastern Property Holdings Ltd i Heitman Russia and Ukraine Property Partners LLC. Wartość księgowa tych udziałów wynosi na dzień bilansowy 147.304,0 TEUR.

W roku obrotowym przejęto 15% udziałów w TRIPONT Invest s.r.l., która buduje centrum handlowe w Konstancy w Rumunii. Uzyskanie pozostałych udziałów, zagwarantowane w umowie, nastąpi z chwilą zakończenia budowy. Wartość księgowa tych udziałów wynosi na dzień bilansowy 26.753,3 TEUR.

W kategorii spółek zależnych wycenionych wg. wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, zostaną również wykazane udziały w Adama Holding Public Ltd. o wartości księgowej wynoszącej 86.374,8 TEUR oraz Bluehouse Accession Property Ltd. o wartości księgowej wynoszącej 18.602,2 TEUR.

Koncern ma również udziały w Global Emerging Property Fund L.P., Prime Property BG Reit, Heitman Central Europe Property Partners III, Dikare Holding Ltd., Zvenor Holdings Ltd., Polonia Property Fund II L.P. i M.O.F. Beta Immobilien AG.

### 3.7. Papiery wartościowe zaliczane do aktywów obrotowych

Papiery wartościowe zaliczane do aktywów obrotowych w wysokości 200.000,0 TEUR są to krótkoterminowe federalne pożyczki o stałym oprocentowaniu, pochodzące z Niemieckiej Republiki Federalnej.

### 3.8 Pochodne instrumenty finansowe

Pochodne instrumenty finansowe, wykorzystywane w koncernie w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ryzykiem kursowym, wykazywane są w bilansie jako odrębne transakcje i są wyceniane według bieżącej wartości rynkowej. Zmiany wartości rynkowej są ujmowane w rachunku zysku i strat odpowiednio w przychodach lub kosztach z działalności finansowej.

Warunki i wartości rynkowe pochodnych instrumentów finansowych:

| Spółka                       | Instrument pochodny | Waluta  | Początek   | Koniec     | Bank *)               | Stala stopa procent./kurs. przeliczeniowy | Referencyjna stawka proc. | Zabezpieczenie          | Waluta | Wartość ref. 31.1.2008 w 1.000 | Wartość rynk. 31.1.2008 w TEUR |
|------------------------------|---------------------|---------|------------|------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| Atom Centrum a.s.            | CAP                 | EUR     | 31.03.2006 | 31.03.2011 | HVB Bank C. Rep. a.s. | 4,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 13.982,2                       | 123,4                          |
| IRIDE S.A.                   | CAP                 | EUR     | 07.08.2006 | 28.07.2011 | RZB                   | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 43.543,1                       | 65,3                           |
| Globe 13 Kft.                | CAP                 | EUR     | 31.10.2006 | 31.10.2011 | BA-CA                 | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 16.760,0                       | -59,1                          |
| Lentia Real (1) Kft.         | CAP                 | EUR     | 31.10.2006 | 31.10.2011 | BA-CA                 | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 8.772,0                        | -31,9                          |
| Szepvölgyi Businesspark Kft. | CAP                 | EUR     | 31.10.2006 | 31.10.2011 | BA-CA                 | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 9.400,0                        | -34,0                          |
| Arpad Center Kft.            | CAP                 | EUR     | 31.10.2006 | 31.10.2011 | BA-CA                 | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 5.204,0                        | -18,3                          |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 31.03.2008 | Aareal Bank AG        | 1,3448                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 2.185,1                        | 151,5                          |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.06.2008 | Aareal Bank AG        | 1,3477                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 2.126,1                        | 137,6                          |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.09.2008 | Aareal Bank AG        | 1,3507                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 1.975,8                        | 118,3                          |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.12.2008 | Aareal Bank AG        | 1,3539                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 1.808,1                        | 99,9                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 31.03.2009 | Aareal Bank AG        | 1,3571                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 1.581,9                        | 81,1                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.06.2009 | Aareal Bank AG        | 1,3602                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 1.482,8                        | 70,8                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.09.2009 | Aareal Bank AG        | 1,3633                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 939,3                          | 41,8                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.12.2009 | Aareal Bank AG        | 1,3668                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 643,6                          | 26,7                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 31.03.2010 | Aareal Bank AG        | 1,3708                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 570,1                          | 21,8                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.06.2010 | Aareal Bank AG        | 1,3744                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 567,7                          | 20,2                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.09.2010 | Aareal Bank AG        | 1,3779                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 567,7                          | 18,8                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | FX FORWARD          | USD/EUR | 04.12.2006 | 30.12.2010 | Aareal Bank AG        | 1,3814                                    | n.a.                      | Pozycja zabezpieczona   | USD    | 378,5                          | 11,6                           |
| MBP I Sp. z o.o.             | SWAP                | EUR     | 30.11.2006 | 30.12.2010 | Aareal Bank AG        | 3,83%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 141.661,7                      | 302,2                          |
| Delta Park A.S.              | CAP                 | EUR     | 27.07.2007 | 27.04.2010 | RZB                   | 4,75%                                     | 6M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 12.725,0                       | -66,1                          |
| Mester Park KFT              | CAP                 | EUR     | 29.06.2007 | 29.06.2012 | RZB                   | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 12.840,0                       | -124,7                         |
| ARE 8 Sp. z o.o.             | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.06.2010 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 6.767,8                        | -20,2                          |
| AI Sp. z o.o.                | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 1.421,2                        | -7,6                           |
| OI Sp. z o.o.                | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 5.380,9                        | -28,8                          |
| Atlantis Sp. z o.o.          | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 8.250,2                        | -43,7                          |
| ARE 5 Sp. z o.o.             | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 3.014,6                        | -16,5                          |
| Secure Bud Sp. z o.o.        | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 8.190,0                        | -44,8                          |
| ARE 4 Sp. z o.o.             | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 8.793,6                        | -47,8                          |
| Central Bud Sp. z o.o.       | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 8.527,3                        | -46,8                          |
| Omega Sp. z o.o.             | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 2.844,8                        | -15,4                          |
| CEPD Kft.                    | CAP                 | EUR     | 23.08.2007 | 30.09.2012 | ERSTE BANK            | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 23.891,3                       | -130,0                         |
| Passat Real Sp. z o.o.       | CAP                 | EUR     | 06.08.2007 | 06.08.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 6M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 13.600,0                       | -134,7                         |
| Polus a.s.                   | SWAP                | EUR     | 31.10.2007 | 31.07.2012 | Hypo Real Estate      | 4,57%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 134.325,0                      | -3.582,0                       |
| Cora G.S. S.R.L.             | SWAP                | EUR     | 20.09.2007 | 15.07.2011 | Hypo Real Estate      | 4,40%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 19.670,0                       | -341,7                         |
| IMMOEAST AG                  | CAP                 | EUR     | 30.08.2007 | 30.07.2010 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 11.855,0                       | 15,1                           |
| IMMOEAST AG                  | CAP                 | EUR     | 30.08.2007 | 31.05.2011 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 13.821,0                       | 35,7                           |
| IMMOEAST AG                  | CAP                 | EUR     | 30.08.2007 | 19.03.2013 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 5.127,6                        | 38,2                           |
| IMMOEAST AG                  | CAP                 | EUR     | 14.08.2007 | 14.08.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 100.000,0                      | 539,9                          |
| Taifun Real Sp. z o.o.       | CAP                 | EUR     | 06.08.2007 | 06.08.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 7.859,0                        | -62,2                          |
| Diamant Real s.r.o.          | CAP                 | EUR     | 14.08.2007 | 14.08.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 40.000,0                       | -397,2                         |
| Blizzard Real Sp. z o.o.     | CAP                 | EUR     | 06.08.2007 | 06.08.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 12M-EURIBOR               | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 15.000,0                       | -154,2                         |
| PBT Invest s.r.l.            | CAP                 | EUR     | 10.07.2007 | 30.06.2012 | BA-CA                 | 4,75%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 5.500,0                        | -178,4                         |
| FMZ TM s.r.l.                | CAP                 | EUR     | 02.08.2007 | 30.06.2009 | Investkredit Bank AG  | 4,30%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 2.209,3                        | -9,4                           |
| SBACARO s.r.l.               | CAP                 | EUR     | 04.01.2008 | 30.06.2010 | Investkredit Bank AG  | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 7.968,0                        | 5,5                            |
| SBACARO s.r.l.               | CAP                 | EUR     | 02.08.2007 | 30.06.2009 | Investkredit Bank AG  | 4,30%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 3.548,2                        | -15,0                          |
| SAM FMZ s.r.l.               | CAP                 | EUR     | 04.01.2008 | 30.06.2010 | Investkredit Bank AG  | 5,00%                                     | 3M-EURIBOR                | Ryzyko zmiany st. proc. | EUR    | 2.308,1                        | 1,6                            |

\*) Skróty: HVB Bank C. Rep. a.s. : HVB Bank Czech Republic a.s.; RZB: Raiffeisen Zentralbank Österreich AG; BA-CA: Bank Austria Creditanstalt AG; ERSTE BANK: ERSTE BANK DER OESTERR. SPARKASSEN AG; Hypo Real Estate : Hypo Real Estate Bank International AG

Wartość referencyjna jest kwotą odniesienia wartości instrumentu pochodnego na dzień bilansowy. Wartość rynkowa odpowiada wartości, jaką dany podmiot uzyskałby lub jaką musiałby zapłacić w wyniku zamknięcia danej transakcji. W odniesieniu do wartości rynkowych nie został uwzględniony procentowy udział danego podmiotu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Pochodne instrumenty finansowe wykazujące dodatnią wartość rynkową ujmowane są w aktywach w pozycji „Pozostałe instrumenty finansowe”. Pochodne instrumenty finansowe wykazujące ujemną wartość ujmowane są w bilansie w pozycji „Pozostałe zobowiązania”.

### 3.9 Zobowiązania finansowe

| Wartości w TEUR                             | 31. stycznia 2008  | W tym o terminie<br>płatności do 1 roku | W tym o terminie<br>płatności<br>od 1 roku do 5 lat | W tym o terminie<br>powyżej 5 lat | 30. kwietnia 2007  |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Zobowiązania wobec banków                   | 1.384.660,8        | 198.020,7                               | 597.511,2                                           | 589.128,9                         | 1.044.704,5        |
| z tego gwarantowane                         | 0,0                | 0,0                                     | 0,0                                                 | 0,0                               | 0,0                |
| z tego zabezpieczone                        | 1.382.579,3        | 197.107,4                               | 597.511,2                                           | 587.960,7                         | 1.023.858,3        |
| z tego niezabezpieczone                     | 2.081,5            | 913,3                                   | 0,0                                                 | 1.168,2                           | 20.846,2           |
| Zobowiązania wobec terenowych osób prawnych | 21,7               | 21,7                                    | 0,0                                                 | 0,0                               | 0,0                |
| Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu    | 9,9                | 9,9                                     | 0,0                                                 | 0,0                               | 0,0                |
| Pozostałe zobowiązania                      | 44.289,3           | 35.238,6                                | 3.056,5                                             | 5.994,2                           | 28.923,9           |
| <b>Suma</b>                                 | <b>1.428.981,7</b> | <b>233.290,9</b>                        | <b>600.567,7</b>                                    | <b>595.123,1</b>                  | <b>1.073.628,4</b> |

Istotne warunki zobowiązań finansowych na 31 stycznia 2008 r. przedstawiają się w następujący sposób:

|                             | Waluta | Wartość<br>w tys | Oprocentowanie<br>stałe/zmienne | Efektywna<br>stopa procentowa |
|-----------------------------|--------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Kredyty i wypłaty gotówkowe | CHF    | 7.500,9          | zmienne                         | 4,11%                         |
|                             | CHF    | 9.975,0          | stałe                           | 3,73%                         |
|                             | CZK    | 29.461,7         | zmienne                         | 4,49%                         |
|                             | EUR    | 1.398.803,0      | zmienne                         | 5,98%                         |
|                             | EUR    | 36.834,3         | stałe                           | 7,31%                         |
|                             | PLN    | 90.063,6         | zmienne                         | 5,84%                         |
|                             | RSD    | 152.671,7        | zmienne                         | 9,10%                         |
|                             | USD    | 34.477,7         | zmienne                         | 6,55%                         |

### 3.10 Pozostałe zobowiązania

| Wartości w TEUR                                                        | 31. stycznia 2007 | W tym o terminie<br>płatności do 1 roku | W tym o terminie<br>płatności<br>od 1 roku do 5 lat | W tym o terminie<br>powyżej 5 lat | 30. kwietnia 2007 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Wartość rynkowa pasywnych pochodnych instrumentów finansowych          | 5.244,9           | 5.244,9                                 | 0,0                                                 | 0,0                               | 367,3             |
| Otrzymane zaliczki z tytułu najmu i leasingu                           | 46.631,6          | 34.581,9                                | 8.630,5                                             | 3.419,2                           | 29.285,6          |
| Podatki pośrednie                                                      | 4.978,8           | 4.978,8                                 | 0,0                                                 | 0,0                               | 4.079,3           |
| Opłaty administracyjne                                                 | 1.302,2           | 1.291,5                                 | 10,6                                                | 0,0                               | 1.166,7           |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                               | 6.006,9           | 39,8                                    | 0,0                                                 | 5.967,1                           | 4.648,8           |
| Zobowiązania wobec podmiotów stowarzyszonych                           | 4.833,7           | 18,3                                    | 4.815,4                                             | 0,0                               | 0,0               |
| Podatek dochodowy                                                      | 1.905,6           | 1.905,6                                 | 0,0                                                 | 0,0                               | 944,1             |
| Rozwój i rekultywacja                                                  | 11.838,4          | 11.838,4                                | 0,0                                                 | 0,0                               | 110,5             |
| Zobowiązania z tytułu ceny pozostałej do zapłaty (zakup udziałów)      | 26.054,4          | 25.514,7                                | 538,1                                               | 1,6                               | 38.965,6          |
| Zobowiązania z tytułu ceny pozostałej do zapłaty (zakup nieruchomości) | 17.673,4          | 15.778,9                                | 1.894,4                                             | 0,0                               | 0,0               |
| Pozostałe                                                              | 63.756,2          | 29.271,2                                | 10.832,0                                            | 23.653,0                          | 57.681,0          |
| <b>Suma</b>                                                            | <b>190.226,1</b>  | <b>130.464,2</b>                        | <b>26.721,0</b>                                     | <b>33.040,9</b>                   | <b>137.248,8</b>  |

Zobowiązania z tytułu ceny pozostałej do zapłaty (zakup udziałów) to zobowiązania związane z zakupem spółek. Przykładowo 10.032,6 TEUR przypada na zakup 100% udziałów Atrium Park Kft. Ponadto 4.342,1 TEUR przypada na zakup 100% udziałów S.C. Baneasa 6981 s.r.l., 2.500,1 TEUR na zakup udziałów cypryjskiej spółki Gendana Ventures Ltd. oraz 2.244,1 TEUR przypada na zakup 100% udziałów polskiej spółki Taifun Real Sp. z o.o..

Pozostałe zobowiązania dotyczą w głównej mierze zobowiązania wobec pozostałych udziałowców (udziałowcy mniejszościowi, partnerzy Joint Venture).

## 4. Wyjaśnienia do pozycji rachunku zysków i strat

### 4.1 Aktualizacja wyceny nieruchomości

Wg. szacunków na dzień 31 stycznia 2008 wartość nieruchomości IMMOEAST wzrosła o 65.013,1 TEUR.

### 4.2 Pozostałe przychody operacyjne

| Wartości w TEUR                             | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2008 | 1. maja 2006 –<br>31. stycznia 2007 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Rozliczenie ujemnej wartości firmy          | 8,7                                 | 4.196,1                             |
| Rozwiązanie rezerw                          | 412,3                               | 290,2                               |
| Odszkodowania                               | 23,3                                | 35,2                                |
| Przychód z konsolidacji końcowej i etapowej | 11.767,0                            | 0,0                                 |
| Pozostałe                                   | 26.532,6                            | 19.524,3                            |
| <b>Suma</b>                                 | <b>38.743,9</b>                     | <b>24.045,8</b>                     |

Przychody z tytułu wyłączenia spółek z konsolidacji dotyczą głównie sprzedaży udziałów czeskiego centrum Olimpia Olomuc a.s. i Prokopova Development a.s.

### 4.3 Pozostałe koszty operacyjne

| Wartości w TEUR                                                                   | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2008 | 1. maja 2006 –<br>31. stycznia 2007 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Koszty administracyjne                                                            | 52.417,3                            | 29.472,9                            |
| Koszty doradztwa prawnego, badania sprawozdania finansowego oraz koszty doradztwa | 10.453,3                            | 7.081,3                             |
| Podatki i opłaty                                                                  | 3.528,2                             | 2.867,7                             |
| Prowizje                                                                          | 8.545,1                             | 2.879,9                             |
| Kary                                                                              | 294,8                               | 400,6                               |
| Reklama                                                                           | 4.470,3                             | 1.568,1                             |
| Koszty wynajmu i leasing                                                          | 199,9                               | 68,4                                |
| Wynagrodzenia Rady Nadzorczej                                                     | 126,7                               | 0,0                                 |
| Koszty tłumaczeń                                                                  | 74,0                                | 26,8                                |
| Pozostałe                                                                         | 20.851,8                            | 2.394,3                             |
| <b>Suma</b>                                                                       | <b>100.961,4</b>                    | <b>46.760,0</b>                     |

### 4.4 Wynik na działalności finansowej

| Wartości w TEUR                                                                          | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2008 | 1. maja 2006 –<br>31. stycznia 2007 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek i podobne                                                     | 115.813,1                           | 42.683,4                            |
| Koszty z tytułu odsetek i podobne                                                        | -54.045,9                           | -31.090,8                           |
| Pozostałe koszty                                                                         | -241,6                              | 0,0                                 |
| <b>Koszty / przychody z działalności finansowej</b>                                      | <b>61.525,6</b>                     | <b>11.592,6</b>                     |
| Wynik na instrumentach finansowych oraz wynik ze zbycia instrumentów finansowych         | 35.587,1                            | 29.345,8                            |
| Wynik z tytułu posiadania udziałów w pozostałych jednostkach                             | 113,4                               | 5.002,1                             |
| Wycena instrumentów finansowych według wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat | 23.204,1                            | 2.603,4                             |
| Przychody z tytułu dywidend                                                              | 4.309,3                             | 0,0                                 |
| Różnice kursowe                                                                          | -26.463,7                           | -4.024,6                            |
| Wynik z inwestycji finansowych                                                           | 36.750,2                            | 32.926,7                            |
| <b>Wynik na działalności finansowej</b>                                                  | <b>98.275,8</b>                     | <b>44.519,3</b>                     |

Wynik z wyceny i zbycia instrumentów finansowych obejmuje 12.938,4 TEUR wynikające z krótkoterminowych papierów wartościowych. W dalszej części wykazano koszty w wysokości 7.929,4 TEUR oraz przychody w wysokości 1.157,4 TEUR wynikające z pochodnych instrumentów finansowych.

Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wynoszącej 23.204,1 TEUR, składa się w głównej mierze z przeszacowania (zwiększenia) udziałów w Adama Holding Public Ltd., FF & P Russia Real Estate Ltd., FF & P Russia Real Estate Development Fund i Global Emerging Property Fund, L.P., oraz przeszacowania (zmniejszenia) w Eastern Property Holdings Ltd.

Zmiany różnic kursowych resultują ze spółek czeskich i polskich. Niezrealizowane ujemne różnice kursowe w wysokości 24.819,6 TEUR wynikają z wyceny zobowiązań finansowych wyrażonych w EUR w krajach spoza strefy EUR, które są tam bilansowane w lokalnej walucie. Na dzień bilansowy zobowiązania te przeliczane są każdorazowo z lokalnej waluty na EUR.

#### 4.5 Podatek dochodowy

W pozycji podatek dochodowy został wykazany podatek zapłacony i zobowiązania podatkowe poszczególnych podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, jak również aktywo oraz rezerwa z tytułu podatku dochodowego.

| Wartości w TEUR                                                | 1. maja 2007 –<br>31. stycznia 2008 | 1. maja 2006 –<br>31. stycznia 2007 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Podatek dochodowy                                              | -13.391,5                           | -8.567,5                            |
| Zmiana aktywa/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | -45.667,1                           | -24.906,4                           |
| Suma                                                           | -59.058,6                           | -33.473,9                           |

Wartość podatku dochodowego faktycznie obciążającego cash-flow w okresie sprawozdawczym wynosi 10.780,6 TEUR, co daje cash tax rate w wysokości 4,9 %. Podatek odroczony obejmuje koszty w wysokości 14.547,0 TEUR związane z aktualizacją wartości nieruchomości.

## 5. Podwyższenie kapitału

IMMOEAST dokonała w maju 2007 r. kolejnego podwyższenia kapitału, w wyniku którego wyemitowano 277.941.375 akcji na okaziciela po kursie EUR 10,20. IMMOFINANZ AG objęła 50,46% tej emisji i tym samym jej udział w kapitale IMMOEAST pozostał niezmienny w stosunku do stanu na dzień 30 kwietnia 2007.

W związku ze znacznym niedoszacowaniem akcji IMMOEAST, jednostka dominująca IMMOFINANZ AG sukcesywnie zwiększała swoje udziały w IMMOEAST, w związku z czym na dzień 31 stycznia 2008 wyniosły one 54,17 %.

## 6. Wyjaśnienia do raportu kwartalnego

Podwyższenie sumy bilansowej koncernu IMMOEAST wynika głównie ze wzrostu majątku nieruchomości (o 895,5 mln EUR) oraz z wierzytelności i pozostałych aktywów (o 1.738,5 mln EUR). Kolejnym czynnikiem wzrostu jest rozwój inwestycji deweloperskich, dzięki którym wartość nieruchomości w budowie wzrosła o 263,9 mln EUR, a zapasów nieruchomości o 158,5 mln EUR. Ze względu na ożywioną działalność w segmencie budowlanym koncernu IMMOEAST udziały te w przyszłości znacznie jeszcze wzrosną. Dalszy wzrost zanotowano w segmencie aktywów niematerialnych i wartości firmy, oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych. Wzrost wartości niematerialnych oraz udziałów w spółkach stowarzyszonych wynika w głównej mierze z pierwszych konsolidacji przeprowadzonych w okresie, którego dotyczy niniejszy raport.

Obrót koncernu w pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku, w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego wzrósł o ponad 60% tzn. o 81,2 mln EUR, osiągając poziom 211,8 mln EUR. Ma to związek ze znacznym wzrostem dochodów z wynajmu powierzchni biurowych (65,1%) oraz powierzchni logistycznych/handlowych (48,2%). Badania porównawcze wykazują, że segment

CEE jest nadal dominujący i wypracował 67,7% obrotu koncernu. Przychody ze sprzedaży w segmentach SEE i CIS przewyższają oczekiwania, i tak w segmencie SEE wzrosły o 152,6% do kwoty 42,3 mln EUR, a w segmencie CIS o 66,0% do kwoty 26,1 mln EUR.

W porównaniu z rokiem ubiegłym, wynik z działalności operacyjnej (EBIT) obniżył się o 22,3%. Głównym powodem był wynik z aktualizacji wyceny, który w porównaniu z rokiem ubiegłym spadł o 31,9% do poziomu 65,0 mln EUR. Natomiast wynik z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem (EBT) wzrósł, w porównaniu z rokiem ubiegłym, z poziomu 203,6 mln EUR do kwoty 221,9 mln EUR. W tym przypadku głównym powodem był szczególnie zadowalający wzrost wyniku z działalności finansowej, który w porównaniu z rokiem ubiegłym zwiększył się o 120,8% osiągając kwotę 98,3 mln EUR. Głównym czynnikiem tego wzrostu było zwiększenie wartości godziwej udziałów takich jak Adama Holding Public Ltd. oraz wzrost przychodów z działalności finansowej, które w porównaniu do pierwszych trzech kwartałów ubiegłego roku obrotowego wzrosły o 49,9 mln EUR do kwoty 61,5 mln EUR.

W porównaniu z rokiem ubiegłym wynik grupy kapitałowej obniżył się o ok. 4,3% z poziomu 170,1 mln EUR do poziomu 162,8 mln EUR.

## 7. Wydarzenia po 31 stycznia 2008

Po 31 stycznia udzielona pożyczka, wykazana na ten dzień w pozycji należności krótkoterminowych i pozostałych aktywów, w wysokości 570,0 mln. EUR została spłacona do IMMOEAST i podwyższyła o tę kwotę środki pieniężne.

Bank Federalny Helaba w Hesji - Turynii, po 31 stycznia 2008, sfinansował dla koncernu IMMOEAST centrum handlowe w Polsce południowej oraz dwa biurowce klasy A w Warszawie. W ramach tej transakcji, której wolumen finansowy wyniósł łącznie 270 mln EUR, Bank Federalny Helaba w Hesji - Turynii działał za pośrednictwem swojej jednostki „Northern and Central Europe” jako Sole Arranger i Lender.

Poza tym, po 31 stycznia, całkowicie wynajęty obiekt biurowy Andel Park B (o łącznej powierzchni użytkowej 23.000 m<sup>2</sup>) w Pradze, został sprzedany za ok. 71,5 mln EUR. Andel Park został przejęty przez IMMOEAST w latach 2005/06 i na dzień 31 stycznia 2008, zgodnie z MSSF 5, został zakwalifikowany jako obiekt do sprzedaży.

## 8. Oświadczenie Zarządu

Niżej podpisani członkowie Zarządu, jako ustawowi przedstawiciele, potwierdzają, że niniejszy raport kwartalny został sporządzony na ich odpowiedzialność i zgodnie z najlepszą wiedzą, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) stosowanymi w Unii Europejskiej, a szczególnie z MSR 34 (śródroczna sprawozdawczość finansowa) oraz zawiera rzetelne dane dotyczące majątku, finansów i zysków koncernu. Przedłożone kwartalne sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Wiedeń, dnia 13.3.2008

Mgr Norbert Gertner,  
Członek Zarządu

Dr Karl Petrikovics,  
Prezes Zarządu

Dr Edgar Rosenmayr,  
Członek Zarządu

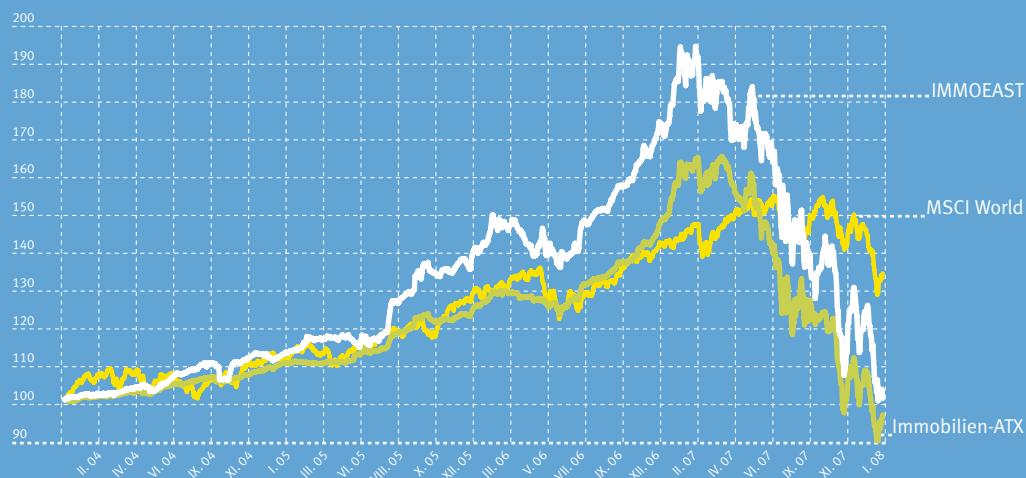
Mgr Christian Thornton,  
Członek Zarządu

## Rozwój kursu akcji IMMOEAST

do I-ATX oraz MSCI World

od 12.12.2003 do 31.1.2008

w %



Akcje spółki IMMOEAST notowane są od dnia 12.12.2003 na giełdzie papierów wartościowych we Wiedniu. W marcu 2005 zostały zakwalifikowane do najwyższego segmentu – Prime Market. Na koniec 3 kwartału 2007/08 kapitalizacja spółki osiągnęła 4,9 mld EUR. Od czasu pierwszej oferty publicznej w grudniu 2003 średnioroczny wzrost wartości akcji IMMOEAST wyniósł 0,57 %. W pierwszych 3 kwartałach wartość handlowanych akcji wyniosła 8,2 mld EUR. Dzięki temu akcje IMMOEAST można zaliczyć do najbardziej obrotowych na giełdzie wiedeńskiej.

Wyniki roczne  
akcji IMMOEAST  
na dzień 31.1.2008

| Okres za                            | Performance |
|-------------------------------------|-------------|
| 1 rok                               | -48,09%     |
| 3 lata                              | -4,91%      |
| Od pierwszej emisji 11.12.2003 p.a. | 0,57%       |

Informacje na temat  
akcji IMMOEAST

|                                 |                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osoba kontaktowa                | Mgr Margit Hermentin                                                                                                                                                                                               |
| z wydziału „Investor Relations“ |                                                                                                                                                                                                                    |
| Telefon dla akcjonariuszy       | +43/1/532 87 60-0                                                                                                                                                                                                  |
| E-Mail                          | investor@immoeast.com                                                                                                                                                                                              |
| Internet                        | www.immoeast.com                                                                                                                                                                                                   |
| Notowanie giełdowe              | Giełda Wiedeńska, rynek regulowany, segment Prime Market, skrót nazwy IEA<br>GPW w Warszawie (od maja 2007 r.): rynek podstawowy, skrót nazwy IE                                                                   |
| ISIN                            | AT0000642806                                                                                                                                                                                                       |
| Reuters                         | IMEA.VI                                                                                                                                                                                                            |
| Bloomberg                       | IEA AV Equity                                                                                                                                                                                                      |
| Analizy IMMOEAST                | IMMOEAST jest analizowany przez następujące banki inwestycyjne:<br>Credit Suisse, Deutsche Bank, Erste Bank, Exane BNP Paribas, ING,<br>Kempen & Co, Merrill Lynch, Morgan Stanley, RCB, UBS, UniCredit Group      |
| Obecność w indeksach            | WBI, ATX Prime, Immobilien-ATX, GPR 15, GPR 20, CA IB Emerging Europe<br>Real Estate Index, MSCI World, MSCI World Real Estate, MSCI Europe,<br>DJ Euro Stoxx, DJ Stoxx 600, FTSE World Europe, FTSE World Mid Cap |
| Pierwszy dzień notowania        | 12.12.2003                                                                                                                                                                                                         |

## Kalendarz finansowy

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| 22 sierpnia 2008 | sprawozdanie z działalności 2007/08                  |
| 11 września 2008 | 9 Zwyczajne Walne Zgromadzenie                       |
| 18 września 2008 | sprawozdanie za 1 kwartał na dzień 31 lipca 2008     |
| 18 grudnia 2008  | sprawozdanie półroczne na dzień 31 października 2008 |
| 19 marca 2009    | sprawozdanie za 3 kwartał na dzień 31 stycznia 2009  |

## Impressum

Spółka akcyjna „IMMOEAST AG“  
Bankgasse 2  
A-1010 Wiedeń  
Tel.: +43/1/532 87 60-0  
Faks: +43/1/532 87 60-760  
E-Mail: investor@immoeast.com  
www.immoeast.com