
IMMO EAST

III raport kwartalny na dzień 31 stycznia 2009

Struktura przedsiębiorstwa

Przejęcie IMMOAUSTRIA o wartości
1,465 mld euro

Konsolidacja

Działalność deweloperska
została znacznie ograniczona

Rynek nieruchomości

Trudne otoczenie
wymaga dalszego obniżania wartości

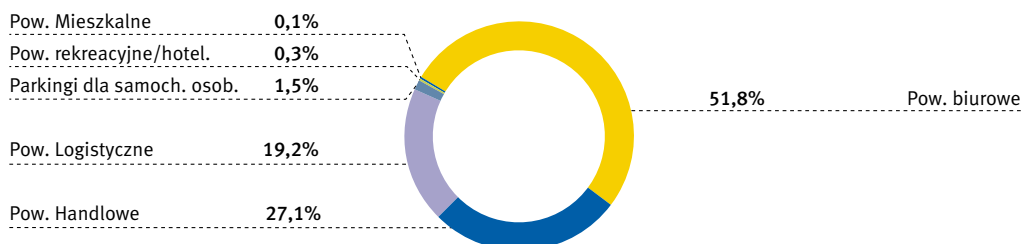
IMMOEAST AG — Wskaźniki finansowe

	31 styczeń 2009	Zmiana w %	31 styczeń 2008
Wskaźniki finansowe IMMOEAST AG			
Obrót w mln EUR	252,7	19,3%	211,8
Wynik na działalności operacyjnej przed amortyzacją (EBITDA) w mln EUR	88,7	-2,6%	91
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w mln EUR	-1.405,2	-1.191,7%	128,7
Wynik przed opodatkowaniem (EBT) w mln EUR	-2.276,2	-1.126,0%	221,9
Przepływy środków pieniężnych w mln EUR	75,1	46,5%	51,3
Kapitał własny w mln EUR (włącznie z udziałami obcymi)	5.605,4	-28,2%	7.801,8
Udział kapitału własnego w sumie bilansowej w %	66,7%	-12,6%	76,3%
Suma bilansowa w mln EUR	8.408,9	-17,8%	10.228,0
Wartość księgowa na akcję w EUR	6,73	-27,9%	9,32
Net Asset Valute na akcję w EUR	7,03	-30,6%	10,13
Wskaźniki dotyczące nieruchomości			
Liczba nieruchomości	142	6,0%	134
Wartość księgowa nieruchomości w mln EUR*	3.480,9	-20,3%	4.365,6
Ilość nieruchomości - nieruchomości w budowie	52	-16,1%	62
Wartość księgowa nieruchomości w budowie w mln EUR	434,6	-14,2%	506,7
Ilość nieruchomości - zapasy nieruchomości	25	47,1%	17
Wartość księgowa zapasów nieruchomości w mln EUR	144,4	-39,9%	240,2
Powierzchnia użytkowa w m²	4.293.584	-28,37%	5.993.443
Wskaźniki dotyczące akcji			
Zysk w EUR przypadający na akcję	-2,32	-1.286,2%	0,20
Kurs akcji na dzień bilansowy w EUR	0,92	-84,4%	5,88
Ilość akcji w EUR	833.824.125	0,0%	833.824.125
Kapitalizacja Spółki na dzień bilansowy w mln EUR	767,1	-84,4%	4.902,9

* Wraz z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży

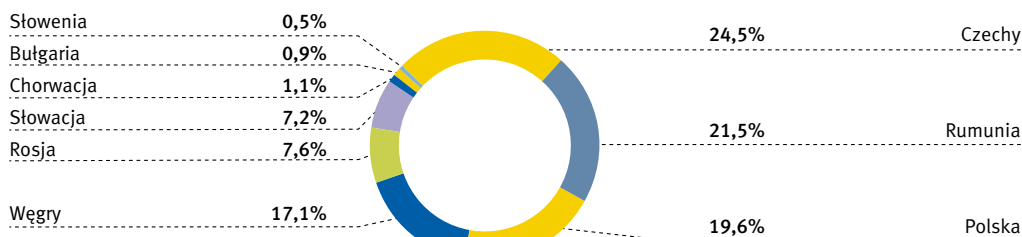
Podział sektoralny powierzchni użytkowej nieruchomości IMMOEAST (w m²) w ujęciu % sumy nieruchomości (IAS 40)

Stan na 31.01.2009



Wartości rynkowe nieruchomości IMMOEAST w podziale na regiony w % sumy nieruchomości (IAS 40)

Stan na 31.01.2009



Szanowna Akcjonariuszko, szanowny Akcjonariuszu!

Również w 3 kwartale roku obrotowego 2008/09, a w szczególności w ciągu tygodni po okresie sprawozdawczym, konsekwentnie nadano bieg ukierunkowanym przyszłościowo zmianom strukturalnym w spółce IMMOEAST. Przy czym w najważniejszych dziedzinach udało się osiągnąć znaczący postęp, a jednocześnie zagrażające jeszcze kilka miesięcy temu problemy z płynnością wydają się być tymczasem pod kontrolą.

Szeroko zakrojone działania
zmierzające do przebudowy
struktury spółki IMMOEAST

Należy przy tym stwierdzić, że spółka IMMOEAST porusza się w niezmiernie trudnym i obecnie nadal pogarszającym się otoczeniu rynkowym. Kraje Europy Środkowej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej borykają się z nagłymi problemami finansowymi, które w kilku przypadkach wymusiły już interwencję funduszu walutowego. Obserwuje się wyraźny spadek stóp wzrostu, a poziom inwestycji bezpośrednich przedsiębiorstw międzynarodowych jest wyraźnie niższy od poziomu inwestycji z lat ubiegłych. Negatywna dynamika gospodarki narodowej wywiera wszędzie presję na ceny nieruchomości, zaś w niektórych sektorach rynku również wynajem nowych powierzchni kształtuje się mniej korzystnie w porównaniu z poprzednimi latami.

Taka dynamika znajduje oczywiście odzwierciedlenie w aktualnym wyniku kwartalnym. Koniecznością stało się dalsze obniżanie wartości majątku nieruchomościowego, zaś wstrzymanie licznych projektów deweloperskich spowodowało dodatkowe zapotrzebowanie na odpisy amortyzacyjne. Pozytywnym efektem dewaluacji wschodnioeuropejskich walut w stosunku do euro była nadkompensacja, w wyniku której wynik z działalności operacyjnej (EBIT) za ostatnie trzy miesiące na poziomie 144,5 mln euro uzyskał wartość dodatnią. Rzeczywiście niezbędne okazały się dalsze korekty wartości w stowarzyszonych przedsiębiorstwach, zaangażowanych w działalność deweloperską w Europie Wschodniej (TriGranit, Adama). W toku prowadzonych negocjacji, odnotowano korektę wartości, także w odniesieniu do wierzytelności wobec Constantia Packaging B.V. („IBAG-Bond”). W wyniku tego mamy do czynienia z ujemnym wynikiem finansowym wynoszącym 559,1 mln euro i ujemnym wynikiem koncernu wynoszącym 379,4 mln euro.

Kryzys gospodarczy powoduje dalszy spadek wartości i odpisy amortyzacyjne w odniesieniu do wstrzymanych projektów deweloperskich

Spółka IMMOEAST podjęła kompleksowe działania, aby sprostać zmienionym, trudnym warunkom. Punkt ciężkości strategicznego, głównego ukierunkowania przesunął się radykalnie ze wzrostu na maksymalizację przychodu. Wiązało się z tym wstrzymanie, bądź przesunięcie licznych projektów deweloperskich oraz dalsze wzmocnianie Asset Management. Przynosi to również wymierne sukcesy: dla ponad połowy projektów deweloperskich znaleziono odpowiednie rozwiązania i w okresie od listopada 2008 r. do stycznia 2009 r., mimo kryzysu, wynajęto około 36.800 m² powierzchni.

W toku restrukturyzacji rozwiązano joint venture z S+B. Sprzedaż praskiego biurowca Jungmannova sfinalizowana po okresie sprawozdawczym również przyczyniła się do wzmocnienia płynności.

Zakup spółki IMMOAUSTRIA sfinansowano w drodze wzajemnego rozliczenia należności i zobowiązań, bez wykorzystania środków płynnych

Wyjątkowe znaczenie dla średnio- i długoterminowego kształtu spółki IMMOEAST przypisuje się jednak przede wszystkim nadaniu nowych struktur w całym koncernie. Po okresie sprawozdawczym spółka IMMOEAST nabyła od koncernu-matki IMMOFINANZ spółkę-siostrę IMMOAUSTRIA, i tym samym dysponuje w Austrii pokaźnym portfelem o dużej wartości. Ponieważ zapłata nastąpiła poprzez wyrównanie wzajemnych należności spółek IMMOFINANZ i IMMOEAST, nie doszło do odpływu płynnych środków finansowych ze spółki IMMOEAST.

Strategiczne przyjęcie nowego kierunku oraz restrukturyzacja znajdują odzwierciedlenie w kompleksowych zmianach w zarządzaniu przedsiębiorstwem. Na początku okresu sprawozdawczego dr Eduard Zehetner przejął funkcję rzecznika Zarządu oraz funkcję Dyrektora Finansowego po mgr Thomasie Kleiblu, którego w międzyczasie zastąpił również na stanowisku rzecznika Zarządu spółki IMMOFINANZ. Po okresie sprawozdawczym udało się pozyskać dla spółki IMMOEAST dr Manfreda Wiltschnigga, członkowie Zarządu spółki IMMOFINANZ - mgr Daniel Riedl oraz mgr Michael Wurzinger - również zostali ustanowieni w drodze przejścia IMMOAUSTRIA członkami Zarządu spółki IMMOEAST.

Podsumowując, z punktu widzenia Zarządu, dzięki tym działaniom spółka IMMOEAST znacząco wzmocniła swoją pozycję i mimo bardzo niesprzyjającego otoczenia ekonomicznego długotrwale istnienie przedsiębiorstwa wydaje się być zapewnione.



dr Eduard Zehetner
Rzecznik Zarządu



mgr Daniel Joachim Riedl MRICS
Członek Zarządu



dr Edgar Rosenmayr
Członek Zarządu



dr Manfred Wiltschnigg MRICS
Członek Zarządu



mgr Michael Wurzinger MRICS
Członek Zarządu

Zmiany w zarządzaniu

Po okresie sprawozdawczym rozbudowano Zarząd spółki IMMOEAST. Ze skutkiem na dzień 16 lutego 2009 r. do Zarządu powołany został dr Manfred Wiltschnigg, renomowany ekspert w zakresie nieruchomości oraz specjalista ds. Europy Wschodniej. Wybitny doktor nauk ekonomicznych piastował wcześniej między innymi funkcje kierownicze w spółce Generali Immobilien AG, w spółce Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH oraz w spółce IVG Austria GmbH, w której był on odpowiedzialny za region Europy Środkowej i Wschodniej.

Manfred Wiltschnigg - nowy członek Zarządu spółki IMMOEAST, specjalista w branży nieruchomości, znawca problematyki Europy Wschodniej

Dr Manfred Wiltschnigg odpowiada w Zarządzie za Asset Management i zarządzanie portfelem nieruchomości już istniejących. Pod względem geograficznym punkt ciężkości jego działalności to państwa UE regionu.

Po sprzedaży spółki IMMOAUSTRIA na rzecz IMMOEAST do zarządu spółki IMMOEAST AG powołano ze skutkiem na dzień 1 marca 2009 roku także mgr Daniela Riedla i mgr Michaela Wurzingera. Mgr Riedl jest odpowiedzialny w koncernie za zarządzanie zasobami ludzkimi, systemy informatyczne koncernu, organizację, marketing i za grupę BUWOG/ESG. Zakres odpowiedzialności mgra Wurzingera obejmuje zarządzanie aktywami i inwestycjami, projekty deweloperskie oraz udziały strategiczne w Austrii.

Daniel Riedl i Michael Wurzinger - członkowie Zarządu IMMOFINANZ, weszli również w skład Zarządu spółki IMMOEAST.

Zarząd spółki IMMOEAST tworzą zatem dr Eduard Zehetner (CFO i rzecznik), mgr Daniel Riedl, dr Edgar Rosenmayr (Asset Management Rosja, Ukraina, była Jugosławia i projekty deweloperskie), dr Manfred Wiltschnigg i mgr Michael Wurzinger.



Od lewej: dr Rosenmayr, mgr Wurzinger, dr Zehetner, mgr Riedl, dr Wiltschnigg

Nowa struktura Koncernu

Zakup spółki IMMOAUSTRIA

Likwidacja wewnętrznych
należności i zobowiązań
pomiędzy IMMOEAST a
IMMOFINANZ

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego dokonano gruntownych zmian w strukturze koncernu. Celem tych zmian było w szczególności zlikwidowanie zobowiązań finansowych pomiędzy spółką IMMOEAST a pozostałym spółkami należącymi do koncernu IMMOFINANZ. Dzięki temu struktura finansowa obydwu przedsiębiorstw uległa zdecydowanej poprawie.

Z dniem 1 marca 2009 r. spółka IMMOEAST nabyła od IMMOFINANZ całość udziałów w austriackim holdingu regionalnym IMMOAUSTRIA. Cena zakupu, przed odliczeniem zobowiązań IMMOAUSTRIA wobec IMMOFINANZ z tytułu dywidendy, wyniosła 1,465 mld euro i została ustalona na podstawie wartości aktywów netto (Net Asset Value). Wartość ta wynika z ekspertyzy szacunkowej sporządzonej przez bank inwestycyjny Morgan Stanley. IMMOAUSTRIA zostanie w kolejnym etapie przyjęta przez IMMOEAST.

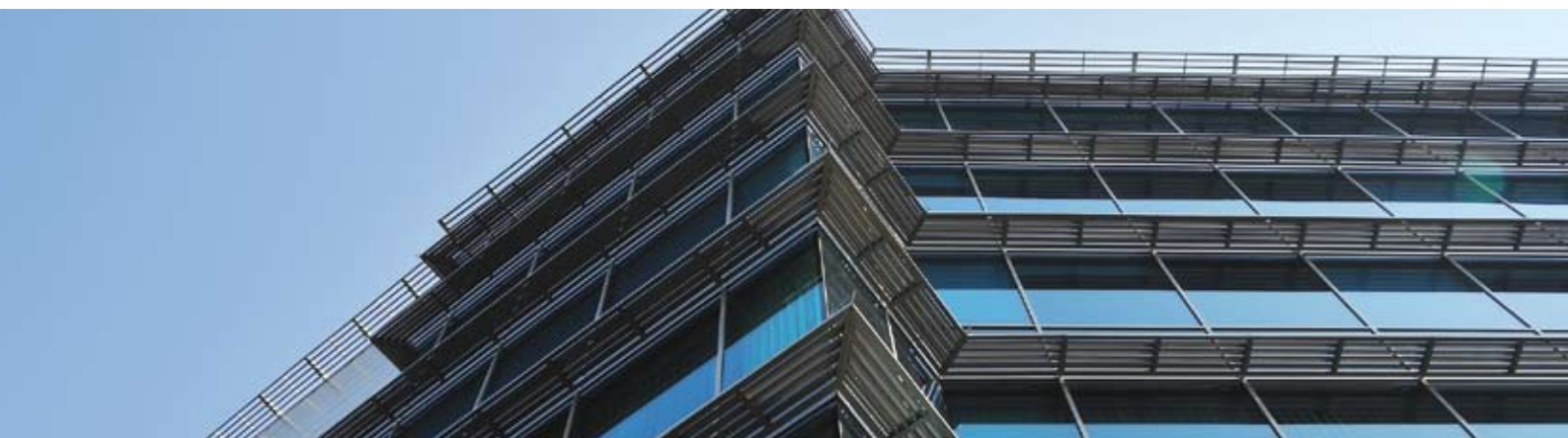
Przejęcie IMMOAUSTRIA przez
IMMOEAST przewidziano na
kwiecień

Działania te umożliwią rozliczenie powstałych w przeszłości powiązań finansowych wewnątrz koncernu. Skutek tego jest taki, że wartość wierzytelności netto / wartość zobowiązań netto pomiędzy IMMOEAST a IMMOFINANZ została znacznie zredukowana. Po przeliczeniu pozostała wartość zobowiązań netto wobec IMMOFINANZ wynikająca z ceny zakupu wyniosła 209 mln euro. Przejęcie IMMOAUSTRIA przez IMMOEAST zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej IMMOEAST i zostanie przeprowadzone w kwietniu 2009 r.

IMMOAUSTRIA dysponuje
portfelem nieruchomości klasy
A o powierzchni użytkowej
4,35 mln m²

Dzięki tej transakcji IMMOEAST pozbyła się istotnych wierzytelności, zyskując w zamian dobrze ustrukturyzowany portfel nieruchomości klasy A. IMMOAUSTRIA dysponuje 1.605 obiektami o łącznej powierzchni użytkowej 4.348.772 m². Najważniejszym elementem tego portfela jest spółka budownictwa mieszkaniowego BUWOG / ESG, oraz ekskluzywne obiekty takie jak City Tower i Business Park Vienna.

Uwzględniając nabycie IMMOAUSTRIA, portfel koncernu IMMOEAST obejmuje 1.824 obiektów o łącznej powierzchni użytkowej 8.642.356 m².



Rumunia, Bukareszt, Baneasa Airport Tower

IMMOAUSTRIA IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH

Skonsolidowany bilans Koncernu IMMOAUSTRIA na dzień
31 października 2008 r.

Spółka IMMOEAST kupiła spółkę IMMOAUSTRIA na bazie bilansu sporządzonego na koniec II kwartału roku 2008/2009, oraz na podstawie wartości aktywów netto (NAV) ustalonej przez bank inwestycyjny Morgan Stanley.

Wartości w tys. EUR	31 października 2008 r.
Nieruchomości	3.971.767,8
Środki trwałe w budowie	88.200,3
Pozostałe środki trwałe	17.361,6
Wartości niematerialne i prawne	21.972,8
Udziały w jednostkach stowarzyszonych	744,8
Pozostałe instrumenty finansowe	29.474,3
Należności i pozostałe aktywa	1.615.083,0
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	36.432,2
Aktywa trwałe	5.781.036,8
Należności i pozostałe aktywa	532.198,1
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	128.800,0
Zapasy (nieruchomości)	68.959,0
Krótkoterminowe instrumenty finansowe	1.724,5
Środki pieniężne	70.686,9
Aktywa obrotowe	802.368,5
AKTYWA	6.583.405,3
Kapitał zakładowy	45.000,0
Kapitał zapasowy	1.101.068,4
Kapitał z aktualizacji wyceny	88.542,2
Zyski z lat ubiegłych oraz bieżący wynik finansowy grupy	25.585,9
Kapitał z różnic kursowych	2.272,1
	1.262.468,6
Udziały mniejszości	6.468,9
Kapitał własny	1.268.937,5
Zobowiązania finansowe	2.204.626,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.940,2
Rezerwy	2.083,6
Pozostałe zobowiązania	2.053.125,0
Podatek odroczonego	433.299,1
Zobowiązania długoterminowe	4.695.074,2
Zobowiązania finansowe	138.496,7
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23.158,6
Rezerwy	14.730,2
Pozostałe zobowiązania	443.007,8
Zobowiązania krótkoterminowe	619.393,3
PASYWA	6.583.405,3

Przebieg działalności

Wskaźniki finansowe dotyczące spółki

Wzrost obrotu o 19,3 procent do kwoty 252,7 mln euro dzięki transakcjom zakupu oraz zakończonym projektom

Przychody ze sprzedaży spółki IMMOEAST cechowała stała tendencja wzrostowa. W trzecim kwartale roku obrotowego 2008/09 wyniosły one 86,1 mln euro, a tym samym osiągnęły wartość o ok. 13,8 procent wyższą niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. Skumulowane przychody za pierwsze trzy kwartały wzrosły o 19,3 procent do 252,7 mln euro. Przyczyną tego wzrostu były zakończone projekty oraz dokonane zakupy, którym towarzyszyła względnie stabilna sytuacja w zakresie wynajmu oraz lekki wzrost cen za wynajem w stosunku do roku ubiegłego, ale także zrealizowana w trzecim kwartale sprzedaż nieruchomości z segmentu CEE.

Jeśli chodzi o wynik działalności operacyjnej przed amortyzacją (EBITDA), w trzecim kwartale nastąpił jego znaczny wzrost w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, jednak wynik skumulowany odnotował lekki spadek o 2,6 procent z 91,0 mln euro do 88,7 mln euro.

Dalsze spadki wartości oraz odpisy amortyzacyjne prowadzą do wysokiej wartości ujemnej wyniku z działalności operacyjnej (EBIT)

W wyniku z działalności operacyjnej (EBIT) widoczne są natomiast skutki kryzysu na rynku inwestycji w nieruchomości. Ich efektem są ujemne wyniki z aktualizacji wyceny nieruchomości, odpisy aktualizujące wartość projektów deweloperskich i należności, a także utworzenie niezbędnej rezerwy na spodziewane straty. Wynika z tego ujemny EBIT wynoszący 1,41 mld euro za pierwsze trzy kwartały w porównaniu z wynikien plus 128,7 mln euro za rok ubiegły. Osiągnięcie w trzecim kwartale wyniku EBIT w wysokości plus 144,5 mln euro możliwe było przede wszystkim dzięki dodatnim zmianom kursów walut, które wpłynęły na wynik z aktualizacji wyceny oraz odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w budowie i zapasów.

Wyjątkowo niekorzystne ukształtował się wynik finansowy, który w trzecim kwartale osiągnął wartość ujemną w wysokości 559,1 mln euro, a wynik skumulowany 870,9 mln euro. Zasadniczymi czynnikami obciążającymi wynik finansowy był spadek wartości w zakresie inwestycji finansowych oraz podmiotów stowarzyszonych, a także zmiany kursów walut. Spowodowały one spadek wyniku finansowego za pierwsze trzy kwartały o 920,8 mln euro.

Wyniki za pierwsze trzy kwartały dają ujemny wynik na akcję, wynoszący 2,32 euro. Przy tym wartość księgowa spadła do 6,73 euro na akcję, przy 9,32 euro w roku ubiegłym.

Wynik wyceny

Spadki wartości przy aktualizacji wyceny portfela, spowodowane wzrostem stóp zwrotu w całym regionie

Także w trzecim kwartale roku obrotowego 2008/09 wynik wyceny był wyraźnie ujemny. Ze względu na rozwój rynku inwestycji w nieruchomości na prawie wszystkich rynkach częściowych konieczne było zastosowanie przy wycenie rosnących stóp zwrotu, co automatycznie pociągnęło za sobą odpowiednie spadki wartości. Ponowna wycena portfela na III kwartał przebiegła planowo w ramach wewnętrznego określenia wartości, przy czym zastosowano te same zasady, co w przypadku zewnętrznej wyceny przeprowadzonej na koniec II i IV kwartału przez ekspertów międzynarodowej firmy doradczej w sektorze nieruchomości Colliers.

Wzrost stóp zwrotu na rynku doprowadził do spadku wartości portfela nieruchomości (obiekty gotowe) o 628,6 mln euro lub 15,3 procent. Dalsze obciążenia wynikają z nieplanowanej aktualizacji wartości projektów deweloperskich (nieruchomości w budowie i zapasów) w wysokości 254,6 mln euro, będącej przede wszystkim skutkiem wstrzymania realizacji projektów.

W związku z negatywnym rozwojem rynku nieruchomości konieczne było dokonanie odpisów aktualizujących wartość firmy w wysokości 110,4 mln euro. Odpisy aktualizujące wartość należności w wysokości 268,7 mln euro z jednej strony stanowią odzwierciedlenie utraty wartości należności od deweloperów i partnerów joint venture, z drugiej strony korekta wartości należności konieczna była ze względu na stadium negocjacji z Constantia Packaging B.V.

Odpisy aktualizujące wartość firmy i należności o łącznej wysokości 379,1 mln euro

Z kolei zmiany kursów walut (silny spadek walut lokalnych względem euro, przede wszystkim w trzecim kwartale) dały kwotę 588,6 mln euro, która wpłynęła dodatnio na aktualizację wyceny nieruchomości.

Średnia stopa zwrotu w przypadku obiektów zakończonych

Kraj	Biurowe 31.01.2009	Handlowe 31.01.2009	Logistyczne 31.01.2009
CEE			
Czechy	6,25%	6,69%	8,00%
Węgry	7,70%	6,83%	8,38%
Polska	7,60%	7,61%	7,99%
Słowacja	8,00%	7,88%	nied.*
SEE			
Bułgaria	8,74%	9,79%	nied.
Rumunia	8,61%	9,79%	nied.
Chorwacja	10,17%	nied.	nied.
Słowenia	8,94%	nied.	nied.
CIS			
Rosja	nied.	14,51%	14,30%

*nied.: niedostępny

Sytuacja w zakresie płynności

Intensywne starania właściwych zespołów w zakresie realizacji Development-Pipeline doprowadziły do znacznej redukcji przepływów pieniężnych z inwestycji, a tym samym do stabilizacji sytuacji w zakresie płynności. Podobną skuteczność mamy nadzieję osiągnąć przy realizacji nieprzeprowadzonych jeszcze projektów rozwojowych.

Stabilizacja sytuacji w zakresie płynności w wyniku wstrzymania realizacji dużej części projektów deweloperskich

Wierzytelności wobec Constantia Packaging B.V.

Korekta wierzytelności o 1/3

W toku negocjacji ugodowych wartość wierzytelności została skorygowana o jedną trzecią. Obecnie Constantia Packaging B.V. nie przedstawiła jeszcze gwarancji finansowania tej ugody, ani nie zakończono samych negocjacji ugodowych, w związku z czym procedura prawna dotycząca tej wierzytelności toczy się nadal.

Internalizacja zarządzania

Trudne negocjacje z Constantia Privatbank

Wniosek o wyodrębnienie ze spółki Constantia Privatbank obszarów działalności związanych z nieruchomościami został już złożony. Jednak negocjacje w tym zakresie, które ostatecznie powinny obejmować także generalne porównanie pomiędzy IMMOFINANZ/IMMOEAST, a spółką Constantia Privatbank, mają trudny przebieg.

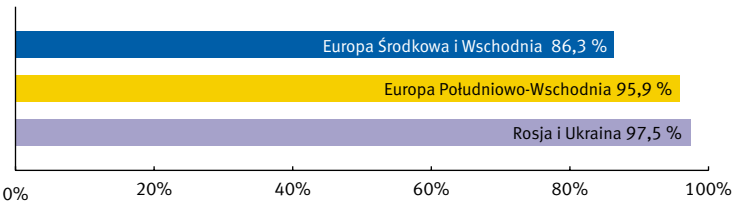
Dynamika czynszów

Tendencja wzrostowa przychodów z najmu

Dynamika przychodów z czynszów z tytułu najmu kształtowała się dla spółki IMMOEAST w okresie sprawozdawczym bardzo pozytywnie. Czynsze za metr kwadratowy w zasadzie nie uległy zmianie do końca 3 kwartału, wobec sporadycznych redukcji czynszów odnotowano wzrost przychodów z innych, nowych wynajmów.

Dzięki szerokiej działalności nabywczej pod koniec roku obrotowego 2007/08 oraz dzięki ukończeniu większej liczby obiektów w 3 kwartale 2008/09 udało się znacząco podnieść wpływy z czynszów z tytułu najmu - zarówno w ujęciu rocznym jak i w porównaniu z poprzednim kwartałem. Do przejściowych spadków doszło tylko w dwóch pierwszych kwartałach bieżącego roku obrotowego.

Stopień wynajmu portfela nieruchomości spółki IMMOEAST



Poziom wynajmu, mimo niewielkich spadków, wynosi nadal prawie 90 procent

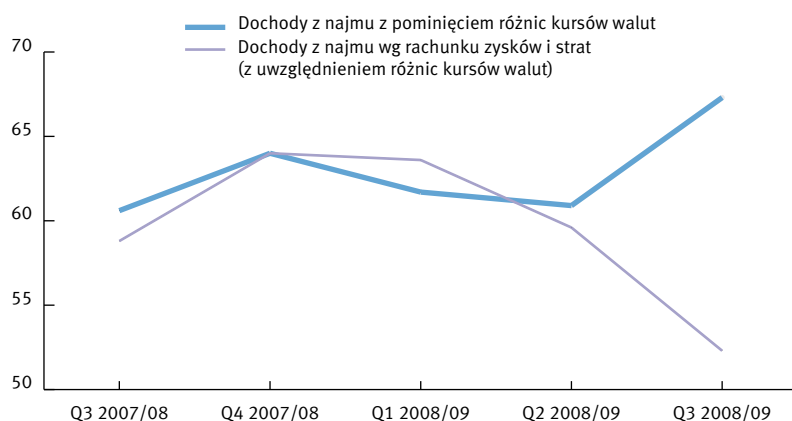
Zaobserwowano nieznaczny spadek stopnia wynajmu w porównaniu rocznym i kwartalnym. Pod koniec 3 kwartału stopień wynajmu oscylował w granicach 89,8 procent. Przyczyny należy upatrywać nie tyle w wyraźnie odczuwalnym kryzysie gospodarczym w okresie sprawozdawczym, co we właśnie ukończonych obiektach, które znajdują się dopiero w początkowej fazie wynajmu.

Na wykazane w rachunku zysków i strat przychody z czynszów z tytułu najmu bardzo negatywnie wpłynęły wahania kursów walut (spadki wartości walut lokalnych względem Euro). Z ekonomicznego punktu widzenia nie ma to wpływu na bilans, gdyż prawie wszystkie umowy najmu są zawierane w euro (względnie w Rosji w dolarach amerykańskich).

Negatywne skutki wahań kursów walut nie wpływają z ekonomicznego punktu widzenia na przychody z najmu

Rozwój dochodów z najmu

(Q3 07/08-Q3 08/09, Wartości w tys. EUR)



Wskaźniki giełdowe i rozwój kursu akcji

W trzecim kwartale roku obrotowego 2008/09 w znacznym stopniu udało się zahamować utrzymujący się od połowy 2007 roku spadek kursu akcji IMMOEAST. Na koniec okresu sprawozdawczego, dnia 31 stycznia 2009 roku, kurs wyniósł 0,92 euro, kształtując się niemal na takim samym poziomie jak na koniec drugiego kwartału (31 października 2008 r.: 0,94 euro). W międzyczasie odnotowano rekordowy spadek kursu, który dnia 13 listopada 2008 r. osiągnął poziom 24 centów.

Lekkie odbicie kursu po najniższych w historii notowaniach w listopadzie

W tym samym okresie indeks spółek nieruchomościowych I-ATX oraz indeks podstawowy ATX odnotowały spadki o 8,5 % oraz 13 %. W związku z tym nastąpiło znaczne zbliżenie długookresowych wyników IMMOEAST oraz notowań akcji austriackich spółek nieruchomościowych, reprezentowanych w indeksie I-ATX.

Wynik przypadający na akcję wyniósł w trzecim kwartale -45 centów, a wynik ogólny z pierwszych trzech kwartałów minus 2,32 euro. W pierwszych dziewięciu miesiącach roku obrotowego cash flow na akcję osiągnął wartość dziewięciu centów (w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego: sześć centów). Wartość wewnętrzna akcji (Net Asset Value – NAV) w porównaniu z rokiem ubiegłym spadła o 30,6 procent do poziomu 7,03 euro, w trzecim kwartale 2008/09 NAV przypadająca na jedną akcję spadła o 92 centów.

Spadek wewnętrznej wartości (Net Asset Value) akcji w porównaniu z poprzednim rokiem o 30,6 procent do kwoty 7,03 euro

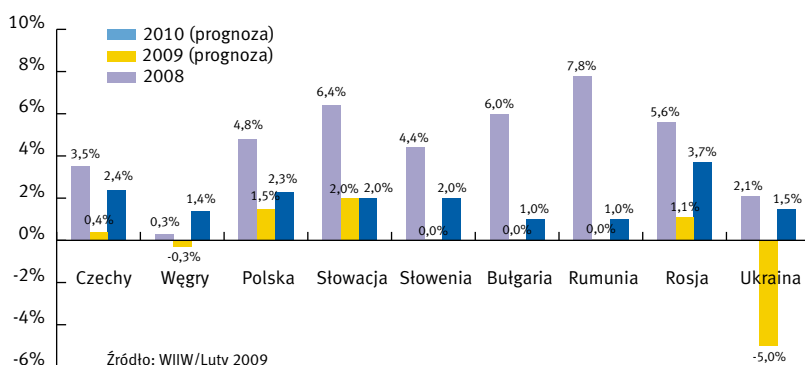
Otoczenie rynkowe

Rozwój ogólnogospodarczy

Kryzys gospodarczy przyczyną problemów finansowych w wielu krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

W roku obrotowym 2008/09 sytuacja ogólnogospodarcza, mająca wpływ na kondycję spółki IMMOEAST, uległa znacznemu pogorszeniu. Trend ten utrzymywał się także w trzecim kwartale. Obecnie już kilka państw w regionie ma poważne trudności płatnicze, rozwój gospodarczy wyraźnie spada, a zachodnie koncerny drastycznie ograniczyły część inwestycji bezpośrednich. Problemy te w coraz większym stopniu dają się odczuć także na rynku nieruchomości, znajdując odzwierciedlenie między innymi w wyraźnym ograniczeniu prac budowlanych oraz wstrzymaniu realizacji licznych projektów.

Rozwój koniunktury w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej (Wzrost PKB)



Rynek wynajmu

Oczekiwany dalszy spadek popytu na nowe powierzchnie do wynajęcia

O ile do późnej jesieni 2008 roku kryzys finansowy i gospodarczy na rynkach wynajmu nieruchomości biurowych, handlowych i logistycznych był prawie nieodczuwalny, pod koniec roku nastąpiło widoczne spowolnienie na rynku wynajmu. Ten negatywny trend nasilił się z początkiem roku 2009 i trwa nadal. Prognozy firmy CPB Immobilienreuehand, dostawcy usług z zakresu nieruchomości, dotyczące rynku nieruchomości biurowych w 2009 roku, przewidują spadek wynajmu w ważnych dla IMMOEAST państwach UE w regionie od 8 do 15 procent.

Różnorodny wpływ kryzysu na rynek nieruchomości w miastach stołecznych

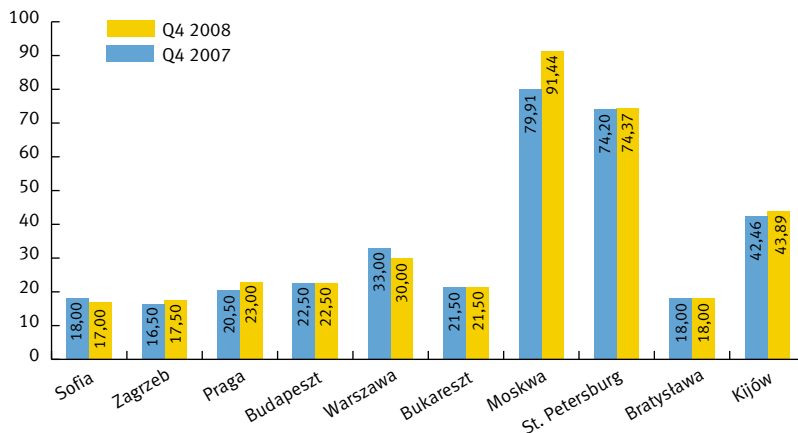
Oslabienie to będzie miało jednak różny wpływ na poszczególne rynki. W miastach takich jak Warszawa czy Bukareszt, gdzie do 2008 roku udział powierzchni niewynajętych kształtował się na ekstremalnie niskim poziomie, nastąpi znormalizowanie sytuacji na rynku nieruchomości biurowych, które położy również kres tendencjom do narzucania wygórowanych cen za wynajem; w miastach takich jak Budapeszt, które już w okresie boomu zmagaly się z wysokim udziałem powierzchni niewynajętych, ceny zostaną poddane silnej presji. Jednak mimo obniżenia cen za wynajem coraz więcej obiektów nie znajdzie żadnych lub znajdzie zbyt małą liczbę najemców.

Jednak ogólnie rzecz biorąc sytuacja na rynku wynajmu jest lepsza niż przeciętnie na rynkach europejskich. Z jednej strony nadal istnieje potrzeba podjęcia działań strukturalnych w zakresie nowoczesnych powierzchni biurowych i logistycznych, z drugiej strony wzrost gospodarczy, mimo drastycznego osłabienia koniunktury, jest nadal wyraźnie wyższy niż w państwach zachodnioeuropejskich.

Wzmożony popyt strukturalny na nowoczesne nieruchomości nadal trwa

Szczytowe ceny za wynajem w Europie Centralnej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej

(w EUR/m²/miesiąc)



Źródło: CBRE

Rynek inwestycji nieruchomościowych

Sytuacja na rynku inwestycji nieruchomościowych jest znacznie trudniejsza niż na rynku wynajmu. Nastąpił dramatyczny spadek wartości transakcji, która przykładowo w ostatnim kwartale 2008 roku na najważniejszych rynkach osiągnęła poziom wyraźnie poniżej 50 procent wartości z analogicznego okresu w 2007 roku. Dane te jednak nie uwzględniają transakcji typu „off-market“, które na pewnych rynkach stanowią większość transakcji inwestycyjnych.

Za słabą dynamikę rynku odpowiedzialnych jest kilka czynników. W czasach kryzysu inwestorzy chętniej wybierają rynki stabilne niż rynki rozwijające się, dlatego nastąpiła tendencja do spadku inwestycji w Europie Środkowej i Wschodniej. Inwestorzy, którzy w ubiegłych latach dominowali w regionie, znajdują się obecnie zdecydowanie w fazie konsolidacji a nie w fazie wzrostu, albo skupili się na inwestycjach na tych rynkach Europy Zachodniej, które uwzględniając ryzyko oferują obecnie atrakcyjniejsze stopy zwrotu. Ponadto, niewielka liczba transakcji utrudnia określenie sytuacji na rynku, co mogłoby stanowić punkt orientacyjny dla potencjalnych kupujących i sprzedających.

Inwestorzy przenoszą kapitał na ugruntowane rynki zachodnioeuropejskie

Jeśli chodzi o liczbę transakcji na rynku, można jednak spodziewać się zmiany trendu. Wielu nowych inwestorów, w szczególności towarzystwa ubezpieczeniowe, fundusze emerytalne oraz duże przedsiębiorstwa prywatne, okazuje coraz większe zainteresowanie, tak więc w ciągu roku nastąpi przypuszczalnie znaczny wzrost liczby transakcji.

Drastyczny spadek działalności deweloperskiej w regionie

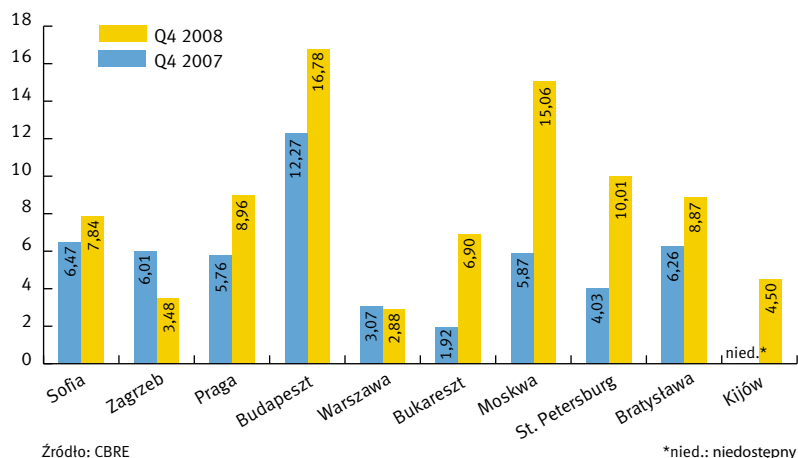
Stopy zwrotu w roku 2009 będą nadal rosły, ale w wolniejszym tempie

Działalność firm deweloperskich znajduje się natomiast w fazie stagnacji. Deweloperzy rozpoczynają niewiele nowych projektów, a przy realizacji tych już rozpoczętych często dochodzi do opóźnień lub zmian w zakresie rozmiarów inwestycji, w niektórych przypadkach także do przerwania prac. Najistotniejszym czynnikiem hamującym są tutaj bardzo wysokie koszty finansowania.

Stopy zwrotu, które już w 2008 roku wyraźnie wzrosły w większości wschodnich metropolii, w 2009 roku nadal będą przejawiać tendencję kontynuować trend wzrostowy. Dotyczy to w szczególności Bukaresztu i Budapesztu oraz – w roku 2008 jeszcze bardzo silnej – Sofii, podczas gdy w Warszawie i Pradze należy liczyć się z mniejszymi wzrostami. W Moskwie, gdzie w ostatnich dwóch kwartałach odnotowano wzrost stóp zwrotu, tymczasowo nie można liczyć na dalszy wzrost ich poziomu. Jednakże poziom najmu znajduje się pod wzrastającą presją.

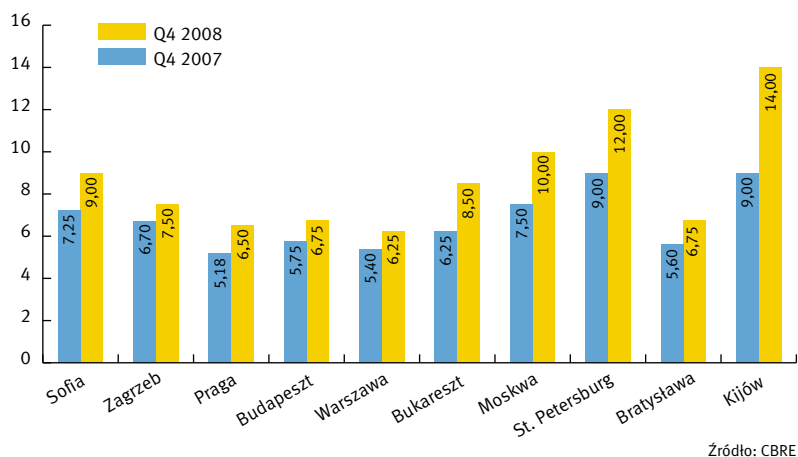
Udział powierzchni niewynajętych w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej

(w %)



Szczytowe stopy zwrotu w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej

(w %)



Asset Management i zarządzanie portfelem nieruchomości

Portfel IMMOEAST w podziale na kraje

	Liczba obiektów*	Pow. użytk. z uwzględnieniem udziału w m²*	Udział powierzchni użytkowej w całym portfelu w %	Wartość księgowa w mln EUR	Udział wartości księgowej w %
Europa Środkowa i Wschodnia					
Czechy	52	562.273	13,1	860,7	21,2
Polska	30	406.356	9,5	699,4	17,2
Słowacja	15	228.530	5,3	269,1	6,6
Węgry	27	550.726	12,8	616,9	15,2
Europa Południowo – Wschodnia					
Rumunia	73	1.950.842	45,4	966,6	23,8
Bułgaria	7	233.858	5,5	44,3	1,1
Słowenia	2	18.200	0,4	18,7	0,5
Chorwacja	1	15.713	0,4	38,4	0,9
Serbia	2	36.477	0,8	9,7	0,2
Bośnia	2	4.080	0,1	1,1	0,0
Była Wspólnota Niepodległych Państw (WNP)					
Rosja	6	232.779	5,4	529,0	13,0
Ukraina	2	53.750	1,3	5,9	0,1
IMMOEAST Suma	219	4.293,584	100,0	4.059,9	100,0

*] uwzględnione zostały nieruchomości, nieruchomości w budowie jak również zapasy nieruchomości, niezależnie od planowanego wstrzymania lub przesunięcia w czasie realizacji projektów

Wstrzymanie czterech projektów centrów handlowych

W ramach działań konsolidacyjnych oraz takich, które spółce IMMOEAST mają zapewnić płynność, wstrzymano cztery projekty centrów handlowych w centrach regionalnych Sibiu (Rumunia) – projekt mixed use z centrum handlowym, Szczecinek (Polska), Osijek (Chorwacja) oraz Burgas (Bułgaria), ponieważ ze względu na zmianę sytuacji gospodarczej przedsięwzięcie to byłoby nierentowne. Owe cztery centra posiadałyby łączną powierzchnię użytkową 159.000 m² i wymagałyby inwestycji 340 mln Euro. Wstrzymanie projektów nastąpiło na relatywnie wczesnym etapie.

W pełni wynajęte obiekty biurowe w Rumunii

W okresie sprawozdawczym udało się wynająć ostatnie wolne powierzchnie w obiektach spółki IMMOEAST w Rumunii. Nastąpiło to dzięki wynajęciu pozostałej powierzchni 805 m² w Baneasa Airport Tower, w pobliżu międzynarodowego portu lotniczego w stolicy - Bukareszcie. Doskonale usytuowany obiekt biurowy został ukończony w 2007 roku i dysponuje powierzchnią do wynajęcia wynoszącą 6.800m². Ukończony w Rumunii portfel nieruchomości biurowych obejmuje 5 pojedynczych obiektów oraz 3 parki biurowe o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 195.000 m².



Ro, Bukareszt,
Baneasa Airport Tower



H, Budapeszt, Atrium Park

Dalszy wzrost poziomu wynajmu na Węgrzech

Na Węgrzech udało się osiągnąć dalszy wzrost stopnia wynajmu w licznych obiektach biurowych i obiektach handlu detalicznego. I tak stopień wynajmu wzrósł w Centrum Logistycznym Camel Park o powierzchni 34.000 m² - o dziewięć punktów procentowych do 98%, co odpowiada wynajmowi całościowemu. W obiekcie biurowym Arpad Center stopień wynajmu wzrósł o cztery punkty procentowe - do 92%, w obiekcie Globe 13 uzyskano równie duży wzrost stopnia wynajmu - do 94,7%. W przypadku Atrium Park, który wynajmowany jest po raz pierwszy, udało się dzięki wzrostowi stopnia wynajmu z 71% do 75% osiągnąć już znaczną wartość. Dobre wyniki uzyskały również centra biurowe Greenpoint 7 przy wzroście stopnia wynajmu o 4,5% do 87% oraz Xenter (plus siedem punktów procentowych - do 89%).



Cz, Praga, Jungmannova Plaza

Sprzedaż Jungmannova Plaza (Praga)

W lutym 2009 r., a tym samym niedługo po zakończeniu okresu sprawozdawczego, za 40,6 mln Euro sprzedano budynek biurowy Jungmannova Plaza specjalnemu otwartemu funduszo- wi nieruchomościowemu niemieckiej spółki Deka Immobilien Invest. Obiekt Jungmannova Plaza obejmuje ok. 10.300 m² powierzchni użytkowej i jest w całości wynajmowany renomowanym przedsiębiorstwom i instytucjom, takim jak Parlament Europejski, Johnson & Johnson, ABN Amro, a także różnym przedsiębiorstwom doradczym.

Rozwiązanie Joint venture z S+B

Z dniem 18 grudnia 2008 r. rozwiązano joint venture z austriackim deweloperem S+B. Wspólna córka S+B CEE została przejęta przez S+B. Tym samym siedem projektów w Rumunii, trzy projekty w Czechach oraz jeden projekt w Polsce wyłączono z portfela spółki IMMOEAST. Przy czym chodzi o:

- Zebra Tower w Warszawie (wcześniej: Rondo Jazdy Polskiej),
- Pipera Business Tower w Bukareszcie,
- STOP.SHOP. w Arad, w Rumunii,
- STOP.SHOP. w Targu Mures, w Rumunii,
- STOP.SHOP. w Oradea, w Rumunii,
- STOP.SHOP. w Satu Mare, w Rumunii,
- Airport City Park w Bukareszcie (biuro z powierzchniami detalicznymi),
- Projekt mixed use w Sibiu, w Rumunii,
- Vitek w Pradze (mixed use),
- Na Florenci w Pradze,
- Stetkova w Pradze (obiekt biurowy).

STOP.SHOP.

Ukończenie inwestycji i ograniczenie celów ekspansji

Sieć specjalistycznych centrów handlowych STOP.SHOP. stanowiła w okresie sprawozdawczym najbardziej aktywną część portfela nieruchomości spółki IMMOEAST. Udało się sfinalizować budowę wielu obiektów, ale jednocześnie ewidentnie ograniczono średnioterminowe cele ekspansji.

Ukończono budowę i dokonano otwarcia specjalistycznego centrum handlowego STOP.SHOP. o powierzchni użytkowej 4.788 m² w miejscowości Ružomberok na Słowacji; obiekt już na samym początku był w całości wynajęty. Kolejny obiekt na Słowacji otwarto w miejscowości Púchov (powierzchnia użytkowa - 6.314 m²). Również w 3 kwartale 2008/09 otwarto pierwsze specjalistyczne centrum handlowe STOP.SHOP. w Polsce. Wynajęty w 100 procentach obiekt w Legnicy o powierzchni użytkowej wynoszącej 7.134 m² zaliczany jest do największych obiektów tej sieci. W Czechach, dokładnie w okresie sprzedaży bożonarodzeniowej, otwarto wynajęte w całości specjalistyczne centrum handlowe STOP.SHOP. Rakovník o powierzchni użytkowej wynoszącej 4.427 m². Obecnie ukończono już budowę 27 centrów, kolejnych 12 w „krajach newralgicznych” Czechach, Słowacji oraz na Węgrzech jest w trakcie budowy.

Jednak ze względu na kryzys gospodarczy i finansowy tempo ekspansji sieci wyraźnie spadło. Wstrzymano szereg negocjacji w zakresie kupna kolejnych gruntów pod nowe specjalistyczne centra handlowe. Spowodowało to ograniczenia w takich krajach jak Polska, Rumunia, Czechy, Słowacja, Węgry, Bułgaria i Serbia.

Wyróżnienie STOP.SHOP. w kategorii “Retail Park Concept of the Year” 2008

W edycji nagród “CEE Retail Real Estate Awards of the Year” 2008, przyznawanych przez magazyn “Europaproperty”, międzynarodowe jury wyróżniło projekt STOP.SHOP. jako „Retail Park Concept of the Year”. Tym samym sukces strategii IMMOEAST znalazł znakomite potwierdzenie wśród międzynarodowych ekspertów.

STOP.SHOP. najbardziej aktywnym obszarem portfela IMMOEAST

Ograniczenie średnio- i długoterminowych planów ekspansji



PL, Legnica, STOP.SHOP.

Wstrzymanie realizacji Projektów

Zmniejszenie zapotrzebowania na kapitał o 2,43 mld euro

W ramach podjętych jesienią 2008 roku działań, mających na celu konsolidację i wzmocnienie płynności, na obecną chwilę wstrzymano realizację 53 projektów deweloperskich względnie przesunięto je w czasie, aż do zmiany ekonomicznych warunków ramowych.

Spowodowało to drastyczne zmniejszenie przyszłego zapotrzebowania na kapitał (kapitał własny i środki obce). Łącznie nierozliczone koszty inwestycyjne zmniejszyły się o 3,15 mld euro, z czego 2,43 mld euro przypada na IMMOEAST, a pozostała część na partnerów spółki przy poszczególnych projektach deweloperskich.

Wstrzymanie realizacji projektów wiązało się ze znacznymi kosztami, kosztami, przy tym największa część tych kosztów przypada na zakup udziałów mniejszościowych, który w wielu przypadkach był warunkiem wstrzymania realizacji projektu. Przypuszczalnie w późniejszym okresie sprzedaż nieruchomości lub całych projektów umożliwi znaczną kompensatę tych kosztów.

Aktualnie planowane jest wstrzymanie ew. sprzedaż jeszcze 16 projektów z pozostałego portfela projektów deweloperskich spółki IMMOEAST, o łącznej wartości 1,15 mld euro. Obecnie prowadzone są negocjacje z partnerami projektów na temat warunków wstrzymania ich realizacji. Duża część tych negocjacji przypuszczalnie będzie mogła zostać sfinalizowana przed końcem roku obrotowego 2008/09.

Podział wstrzymanych projektów deweloperskich wg krajów

Kraj	Wstrzymane projekty	Redukcja udziałów IMMOEAST w otwartych kosztach inwestycyjnych (w euro)
Rumunia	24	1.366,0 mln
Bułgaria	2	314,5 mln
Słowacja	8	269,1 mln
Czechy	4	212,1 mln
Polska	9	154,6 mln
Chorwacja	1	88,2 mln
Węgry	3	28,0 mln
Pozostałe	2	1,3 mln
Suma	53	2.433,8 mln

IMMOEAST AG

Skonsolidowany bilans na dzień 31 stycznia 2009 r.

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	30 kwietnia 2008
Nieruchomości	3.440.278,2	4.366.603,5
Środki trwałe w budowie	434.556,7	687.442,0
Pozostałe środki trwałe	3.317,8	3.319,1
Wartości niematerialne i prawne	169.452,6	299.412,7
Udziały w jednostkach stowarzyszonych	173.315,1	530.754,1
Pozostałe instrumenty finansowe	280.367,9	511.826,9
Należności i pozostałe aktywa	613.443,0	2.092.452,3
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	357.740,4	58.600,1
Aktywa trwałe	5.472.471,7	8.550.410,7
Należności i pozostałe aktywa ¹⁾	2.367.493,8	655.914,7
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	40.601,0	0,0
Zapasy (nieruchomości)	144.428,9	249.612,8
Krótkoterminowe instrumenty finansowe	0,0	500.950,7
Środki pieniężne ¹⁾	376.851,4	468.444,7
Pozostałe aktywa przeznaczona do sprzedaży	7.087,5	0,0
Aktywa obrotowe	2.936.462,6	1.874.922,9
AKTYWA	8.408.934,3	10.425.333,6
Kapitał zakładowy	833.824,1	833.824,1
Kapitał zapasowy	6.057.753,4	6.057.753,4
Kapitał z aktualizacji wyceny	3.325,5	3.296,1
Zyski z lat ubiegłych oraz bieżący wynik finansowy grupy	-1.030.004,5	919.717,0
Kapitał z różnic kursowych	-256.945,1	41.564,9
	5.607.953,4	7.856.155,6
Udziały mniejszości	-2.602,1	29.594,6
Kapitał własny	5.605.351,3	7.885.750,2
Zobowiązania finansowe	1.522.996,4	1.370.391,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.819,2	6.481,7
Rezerwy	351.987,0	192,8
Pozostałe zobowiązania	47.040,8	63.857,4
Podatek odroczonego	501.676,0	633.226,9
Zobowiązania długoterminowe	2.426.519,4	2.074.149,9
Zobowiązania finansowe	142.777,6	221.621,2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43.563,8	55.591,6
Rezerwy	34.623,0	29.708,2
Pozostałe zobowiązania	136.259,6	158.512,5
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży	19.839,6	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe	377.063,6	465.433,5
PASYWA	8.408.934,3	10.425.333,6

1) Płynne środki finansowe drugiego stopnia zostały w okresie sprawozdawczym przeniesione z płynnych środków finansowych do należności krótkoterminowych i pozostałych aktywów.
Owa zmiana została wprowadzona również dla wartości liczbowych z roku ubiegłego.

IMMOEAST AG

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wartości w tys. EUR	1.11.2008 - 31.01.2009	1.05.2008 - 31.01.2009	1.11.2007 - 31.01.2008	01.05.2007 - 31.01.2008
Przychody ze sprzedaży	86.081,0	252.717,6	75.673,2	211.804,6
Pozostałe przychody operacyjne ¹⁾	329,3	24.578,1	2.741,7	24.794,5
Koszty związane z nieruchomościami ²⁾	-22.373,8	-75.800,5	-25.927,0	-59.271,4
Pozostałe koszty operacyjne ¹⁾	-23.792,5	-98.991,2	-35.222,0	-81.870,2
Koszty osobowe	-607,9	-1.632,2	-214,3	-442,1
Zużycie materiałów i energii	-12.008,7	-12.208,2	-180,5	-3.971,2
Wynik na działalności operacyjnej przed amortyzacją (EBITDA)	27.627,4	88.663,6	16.871,1	91.044,2
Aktualizacja wyceny nieruchomości	251.134,0	-507.715,4	-90.468,0	65.013,1
Amortyzacja ²⁾	-76.418,2	-634.243,3	-18.315,0	-27.337,6
Dotowanie rezerw na przewidywane straty	-57.829,1	-351.951,3	0,0	0,0
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	144.514,1	-1.405.246,4	-91.911,9	128.719,7
Koszty/Przychody finansowe	7.209,7	99.287,6	27.165,8	61.525,6
Wynik na działalności inwestycyjnej ¹⁾	-460.999,9	-631.788,3	-12.347,1	31.608,4
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-105.277,5	-338.413,4	0,0	0,0
Wynik na działalności finansowej	-559.067,7	-870.914,1	14.818,7	93.134,0
Wynik finansowy przed opodatkowaniem (EBT)	-414.553,6	-2.276.160,5	-77.093,2	221.853,7
Podatek dochodowy	35.191,6	345.080,2	15.931,2	-59.058,6
Wynik grupy kapitałowej	-379.362,0	-1.931.080,3	-61.162,0	162.795,1
Udziały jednostki dominującej	-376.273,5	-1.904.142,3	-57.103,2	163.380,1
Udział mniejszości	-3.088,5	-26.938,0	-4.058,8	-585,0
Wynik przypadający na akcję w EUR	-0,45	-2,32	-0,09	0,20

1) Zmiany kursów walutowych zostały przedstawione w okresie sprawozdawczym w wyniku z inwestycji finansowych. Owa zmiana została wprowadzona również dla porównawczych wartości liczbowych.

2) Odpisy aktualizujące należności zostały przeniesione z kosztów związanych z nieruchomościami do odpisów amortyzacyjnych. Zmiana ta obowiązuje również dla porównawczych wartości liczbowych.

IMMOEAST AG

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Wartości w tys. EUR	1.05.2008- 31.01.2009	1.05.2007- 31.01.2008
Wynik grupy kapitałowej przed opodatkowaniem	-2.276.160,5	221.853,7
Aktualizacja wyceny / amortyzacja / odpis ujemnej wartości firmy	1.162.338,9	-42.040,5
Proporcjonalny udział w wyniku spółek stowarzyszonych	338.413,4	0,0
Zysk / strata ze sprzedaży aktywów trwałych	26.991,8	-29.836,5
Zyski ze zmiany wartości udziału	-10.055,3	-11.767,0
Przejściowe wahania wartości rynkowej instrumentów finansowych	597.264,5	-7.329,1
Zapłacony podatek dochodowy	-22.518,3	-10.780,6
Odsetki (saldo)	-99.594,3	-61.754,9
Pozostałe przychody/koszty nie powodujące przepływów pieniężnych	358.447,7	-7.049,7
Przepływy pieniężne z wyniku finansowego	75.127,9	51.295,4
Należności i pozostałe aktywa ¹⁾	-377.866,4	-164.898,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-7.906,0	24.093,6
Rezerwy (bez rezerw podatkowych i rezerw na spodziewane straty)	18.210,6	12.776,8
Pozostałe zobowiązania	183.822,8	62.358,7
Przepływy pieniężne z bieżącej działalności operacyjnej	-108.611,1	-14.373,8
Nabycie nieruchomości	-237.292,4	-342.022,8
Nabycie spółek objętych skorygowane o przejęte środki pieniężne	-63.860,6	-781.429,9
Nabycie pozostałych aktywów trwałych	-844,5	-263,9
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	-987,5	-1.323,9
Inwestycje finansowe	-260.438,6	-242.615,5
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,0	-1.530.610,0
Przychody ze zbycia spółek objętych skorygowane o środki pieniężne	36.749,4	48.472,4
Przychody ze zbycia aktywów trwałych	8.394,3	6.149,5
Przychody ze zbycia instrumentów finansowych	72.475,1	62.575,0
Otrzymane odsetki z inwestycji finansowych	17.413,5	33.301,4
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-428.391,3	-2.747.767,7
Wpływy z tytułu długoterminowych kredytów i pożyczek	160.962,9	312.564,7
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału	0,0	2.713.927,8
Wypływy z tytułu zmiany udziałów	-34.559,5	3.913,7
Wypływy wynikające z krótkoterminowego finansowania	-58.536,6	-79.474,9
Splata długoterminowych zobowiązań finansowych	-23.743,5	-164.685,8
Zapłacone odsetki	-66.371,8	-41.858,1
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-22.248,5	2.744.387,3
Różnice kursowe	-33.293,1	-36.212,7
Zmiana stanu środków pieniężnych	-592.544,0	-53.966,9
Stan środków pieniężnych na początek okresu ¹⁾	969.395,4	632.721,0
Stan środków pieniężnych na koniec okresu ¹⁾	376.851,4	578.754,1
Zmiana stanu środków pieniężnych	-592.544,0	-53.966,9

1) Płynne środki finansowe drugiego stopnia zostały w okresie sprawozdawczym przeniesione z płynnych środków finansowych do należności krótkoterminowych i pozostałych aktywów.
Owa zmiana została wprowadzona również dla wartości liczbowych z roku ubiegłego.

IMMOEAST AG

Raport z działalności segmentów

Przekształcenie danych finans. segmentów na dane grupy kapitałowej

	CEE		SEE	
Wartość w tys. EUR	Q3 2008/09	Q3 2007/08	Q3 2008/09	Q3 2007/08
Powierzchnie biurowe	59.104,0	57.272,7	27.240,5	23.336,5
Powierzchnie logistyczne/handlowe	7.256,5	14.731,0	1.208,0	0,0
Handel detaliczny	31.855,2	23.211,6	18.297,4	9.109,6
Powierzchnie mieszkaniowe	33,1	44,5	0,0	0,0
Garaże	4.490,3	4.124,6	248,2	161,7
Przychody z tytułu najmu	102.739,1	99.384,4	46.994,1	32.607,8
Sprzedaż zapasów w postaci nieruchomości	13.884,3	5.325,4	0,0	352,2
Refakturowane koszty eksploatacji	41.182,6	36.254,5	13.299,0	8.424,3
Pozostałe	2.648,9	2.415,9	2.237,5	927,1
Przychody ze sprzedaży	160.454,9	143.380,2	62.530,6	42.311,4
Pozostałe przychody operacyjne ¹⁾	3.319,7	1.947,1	8.653,6	2.290,7
Koszty związane z nieruchomościami ²⁾	-48.861,8	-41.515,0	-22.188,9	-15.439,7
Pozostałe koszty operacyjne ¹⁾	-29.611,4	-8.400,5	-17.255,8	-9.538,8
Koszty osobowe	-182,4	-213,6	-225,2	-95,5
Zużycie materiałów i energii	-12.205,6	-3.206,7	0,0	-764,5
Wynik na działalności operacyjnej (EBITDA)	72.913,4	91.991,6	31.514,3	18.763,6
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-199.512,4	-43.597,8	-292.143,4	125.972,9
Amortyzacja ²⁾	-54.751,0	-633,4	-208.155,9	-12.670,8
Dotowanie rezerw na przewidywane straty	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	-181.350,0	47.760,4	-468.785,0	132.065,7
Majątek segmentu	2.910.762,6	3.392.483,2	1.319.912,5	1.792.158,9
Zobowiązania segmentu	2.112.502,9	2.069.775,3	1.073.243,4	1.042.939,0

1) Zmiany kursów walutowych zostały przedstawione w okresie sprawozdawczym w wyniku z inwestycji finansowych. Owa zmiana została wprowadzona również dla porównawczych wartości liczbowych.

2) Odpisy aktualizujące należności zostały przeniesione z kosztów związanych z nieruchomościami do odpisów amortyzacyjnych. Zmiana ta obowiązuje również dla porównawczych wartości liczbowych.

CIS		Wyłączenia z grupy		Grupa IMMOEAST	
Q3 2008/09	Q3 2007/08	Q3 2008/09	Q3 2007/08	Q3 2008/09	Q3 2007/08
0,0	0,0	0,0	0,0	86.344,5	80.609,2
2.668,4	0,0	0,0	0,0	11.132,8	14.731,0
22.955,7	24.701,1	0,0	0,0	73.108,3	57.022,3
0,0	0,0	0,0	0,0	33,1	44,5
127,6	57,2	0,0	0,0	4.866,2	4.343,5
25.751,7	24.758,3	0,0	0,0	175.484,9	156.750,5
0,0	0,0	0,0	0,0	13.884,3	5.677,6
3.646,3	742,1	0,0	0,0	58.128,0	45.420,9
334,1	612,6	0,0	0,0	5.220,4	3.955,6
29.732,1	26.113,0	0,0	0,0	252.717,6	211.804,6
136,2	19,2	12.468,6	20.537,5	24.578,1	24.794,5
-4.746,6	-2.316,5	-3,2	-0,2	-75.800,5	-59.271,4
-2.698,9	-1.683,1	-49.425,1	-62.247,9	-98.991,2	-81.870,2
-272,0	-100,7	-952,6	-32,3	-1.632,2	-442,1
-2,6	0,0	0,0	0,0	-12.208,2	-3.971,2
22.148,2	22.031,9	-37.912,3	-41.743,0	88.663,6	91.044,2
-16.059,6	-17.362,0	0,0	0,0	-507.715,4	65.013,1
-20.090,6	-31,8	-351.245,8	-14.001,6	-634.243,3	-27.337,6
0,0	0,0	-351.951,3	0,0	-351.951,3	0,0
-14.002,0	4.638,1	-741.109,4	-55.744,5	-1.405.246,4	128.719,7
697.640,1	660.305,2	3.480.619,1	4.383.058,0	8.408.934,3	10.228.005,3
496.757,9	989.758,2	-878.921,2	-1.676.268,3	2.803.583,0	2.426.204,2

IMMOEAST AG

Zestawienie zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej

2008/2009

Wartości w tys. EUR	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk z lat ubiegłych	Kapitał z różnic kursowych	Udziały- mniejszościowe	Suma
Stan na 30 kwietnia 2008 r.	833.824,1	6.057.753,4	3.296,1	919.717,0	41.564,9	29.594,6	7.885.750,2
Kapitał z wyceny według wartości godziwej				-20.570,5			-20.570,5
Podatek odroczone odniesiony na kapitał własny				5.142,6			5.142,6
Różnice kursowe z przeliczenia					-292.304,8	-3.260,9	-295.565,7
Wynik finansowy odniesiony na kapitał własny				-15.427,9	-292.304,8	-3.260,9	-310.993,6
Wynik finansowy grupy kapitałowej na 31 stycznia 2009 r.				-1.904.142,3		-26.938,0	-1.931.080,3
Wynik finansowy razem				-1.919.570,2	-292.304,8	-30.198,9	-2.242.073,9
Zmiana struktury własnościowej				-30.151,3	-2.253,7	-1.997,2	-34.402,2
Zmiana metod konsolidacji/ Włączenie do kręgu konsolidacyjnego			29,4		-4.104,2	-0,5	-4.075,4
Wyłączenie z kręgu konsolidacyjnego					152,7		152,7
Stan na 31 stycznia 2009 r.	833.824,1	6.057.753,4	3.325,5	-1.030.004,5	-256.945,1	-2.602,1	5.605.351,3

2007/2008

Wartości w tys. EUR	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk z lat ubiegłych	Kapitał z różnic kursowych	Udziały- mniejszościowe	Suma
Stan na 30 kwietnia 2007 r.	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	0,0	0,0	0,0	17.264,4	0,0	0,0	17.264,4
Podatek odroczone odniesiony na kapitał własny	0,0	0,0	0,0	-4.316,1	0,0	0,0	-4.316,1
Różnice kursowe z przeliczenia	0,0	0,0	0,0	0,0	12.044,1	-1.354,6	10.689,5
Proporcjonalny udział w zmianach w kapitale podmiotów stowarzyszonych, za wyjątkiem zmian dotyczących wyniku finansowego	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.992,7	0,0	-2.992,7
Wynik finansowy odniesiony na kapitał własny	0,0	0,0	0,0	12.948,3	9.051,4	-1.354,6	20.645,1
Wynik finansowy grupy kapitałowej na 30 kwietnia 2008 r.	0,0	0,0	0,0	167.768,9	0,0	-423,3	167.345,6
Wynik finansowy razem	0,0	0,0	0,0	180.717,2	9.051,4	-1.777,9	187.990,7
Podwyższenie kapitału	277.941,4	2.557.060,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2.835.002,1
Koszty podwyższenia kapitału	0,0	-67.336,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-67.336,8
Zmiana struktury własnościowej	0,0	0,0	0,0	322,0	3.461,9	1.001,5	4.785,4
Zmiana metod konsolidacji/ Włączenie do kręgu konsolidacyjnego	0,0	0,0	2.483,0	0,0	-10.618,5	14.582,7	6.447,2
Wyłączenie z kręgu konsolidacyjnego	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.224,1	0,0	-4.224,1
Stan na 30 kwietnia 2008 r.	833.824,1	6.057.753,4	3.296,1	919.717,0	41.564,9	29.594,6	7.885.750,2

1. Zasady rachunkowości

Raport śródroczny sporządzony przez spółkę IMMOEAST AG na dzień 31 stycznia 2009 r. jest w całości zgodny z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) [International Financial Reporting Standards (IFRS)] w aktualnie obowiązującej wersji, o ile zostały one w ramach współpracy komitetów Unii Europejskiej wdrożone do unijnych aktów prawnych, zgodnie z art. 6 ust. 2 rozporządzenia przyjmującego międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR) [IAS-VO] 1606/2002. Odnośnie do MSSF zastosowanych przez IMMOEAST AG przy sporządzaniu śródrocznego sprawozdania finansowego, odsyła się do opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki sporządzonego na dzień 30 kwietnia 2008 r.

Pierwsza konsolidacja wszystkich nowo nabytych spółek nastąpiła w dniu przejścia zgodnie z MSSF 3.61 oraz 3.62. Aby spełnić wymagania MSSF 3.62 (a), dostosowane do MSSF bilanse otwarcia nowo nabytych 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 oznaczony dzień wartość tych aktywów wyniosła zero.

Wszystkie wyniki śródroczne – które wynikają przede wszystkim z transakcji przeniesienia własności udziałów lub nieruchomości dokonanych wewnątrz koncernu - zostały w całości wyeliminowane.

2. Krąg konsolidacyjny

2.1 Pierwsze konsolidacje

W obrębie spółki IMMOEAST AG do dnia 31 stycznia 2009 r. miały miejsce następujące nabycia oraz założenia nowych jednostek:

Segment	Kraj	Spółka	Siedziba	Data pierwszej konsolidacji	Udział	Rodzaj konsolidacji
CEE	H	Center Invest DEB Kft.	Budapeszt	30.06.2008	100,00%	V
CEE	H	Haller Kert Kft.	Budapeszt	23.07.2008	100,00%	V
CEE	H	Center Invest Nkanizsa Kft.	Budapeszt	09.01.2009	100,00%	V
CEE	PL	STOP.SHOP. Legnica Sp. z o.o.	Warszawa	19.12.2008	100,00%	V
CEE	SK	IM Slovensko s.r.o.	Bratysława	12.09.2008	100,00%	V
CIS	UA	TOV Vastator Ukraine	Kijów	15.09.2008	49,99%	Q
CIS	UA	TOV Arsenal City	Kijów	15.09.2008	49,99%	Q
Holding	CY	ABSTEM Holdings Ltd.	Nikozja	01.05.2008	100,00%	V
Holding	CY	Duist Holdings Ltd.	Nikozja	06.06.2008	100,00%	V
Holding	CY	Vitrust Ltd.	Nikozja	19.06.2008	100,00%	V
Holding	CY	Bivake Consultants Ltd.	Nikozja	01.07.2008	100,00%	V
Holding	CY	Fawna Limited	Nikozja	15.09.2008	50,00%	Q
Holding	CY	Vastator Limited	Nikozja	15.09.2008	50,00%	Q
Holding	CY	Boondock Holdings Ltd	Nikozja	24.10.2008	100,00%	V
Holding	CY	Oscepar Consultants Ltd	Nikozja	24.10.2008	100,00%	V
Holding	CY	Rekramext Holdings Ltd	Nikozja	29.10.2008	100,00%	V
Holding	CY	Loundaumcy Investments Ltd	Nikozja	29.10.2008	100,00%	V
Holding	CY	Bermendoca Holdings Ltd	Nikozja	03.11.2008	100,00%	V
Holding	CY	Kibiq Ltd	Nikozja	03.11.2008	100,00%	V
Holding	CY	Leretonar Ltd	Nikozja	03.11.2008	100,00%	V
Holding	CY	Leurax Consultants Ltd	Nikozja	03.11.2008	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 ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy roku obrotowego 2008/09 wielokrotnie dochodziło w spółce IMMOEAST AG do wyłączenia z konsolidacji. W Polsce na dzień 5 września 2008 r. zbyto udziały w spółce Passat Real Sp. z o.o., oraz Blizzard Real Sp. z o.o., zaś na dzień 16 grudnia 2008 r. zbyto udziały w spółce Zenith Real Sp. z o.o. i dokonano wyłączenia z konsolidacji. Dnia 18 grudnia 2008 r. grupa S+B, składająca się z 32 spółek została sprzedana i wyłączona z kręgu konsolidacyjnego. Na Słowacji w okresie sprawozdawczym trzykrotnie dokonano wyłączenia z konsolidacji: na dzień 4 grudnia 2008 r. sprzedano udziały w spółce CP Gama s.r.o. oraz CP Beta s.r.o., zaś na dzień 30 stycznia 2009 r. zbyto udziały w spółce SCP s.r.o.

Na dzień 31 października 2008 r. nabyto pozostałe udziały w rumuńskiej spółce S.C. Red Project One s.r.l. Dnia 22 grudnia 2008 r. zrezygnowano z funkcji generalnego partnera w Russia Development Fund L.P. Spółka została w tym dniu wyłączona z konsolidacji oraz sklasyfikowana jako instrument finansowy w rozumieniu MSR 39 i prowadzona dalej. Na dzień 30 stycznia 2009 r. nabyto pozostałe udziały w słowackiej spółce SCPO s.r.o.

3. Objaśnienia do poszczególnych pozycji bilansu

3.1 Nieruchomości inwestycyjne*

Dynamika kosztów nabycia nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

Wartości w tys. EUR	Nieruchomości
Stan na 1 maja 2008 r.	3.700.672,1
Zmiany zakresu konsolidacji	40.256,4
Zmiany metod konsolidacji	2.984,5
Różnice kursowe	-502.552,2
Zwiększenia	74.258,9
Zmniejszenia	-8.418,7
Przeksięgowania	89.843,1
Stan na 31 stycznia 2009 r.	3.397.044,1

* Wraz z nieruchomościami przeznaczonymi na sprzedaż

Dynamika wartości rynkowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

Wartość w tys. EUR	Nieruchomości
Stan na 1 maja 2008 r.	4.366.603,5
Zmiany zakresu konsolidacji	38.132,7
Zmiany metod konsolidacji	3.593,9
Różnice kursowe	-575.560,9
Zwiększenia	74.258,9
Zmniejszenia	-8.418,7
Przeszacowanie	-507.715,4
Przeksięgowania	89.985,2
Stan na 31 stycznia 2009 r.	3.480.879,2

3.2 Wartość aktywów netto (Net Asset Value)

Wartość aktywów netto (Net Asset Value) ustalana jest w oparciu o Best Practices Policy Recommendations (6.3) wydawane przez 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 aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego względem kapitału własnego.

Wynik przedstawia się następująco:

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	30 kwietnia 2008	31 stycznia 2008
Kapitał własny bez uwzględnienia udziałów mniejszości	5.607.953,4	7.856.155,6	7.773.712,3
Wartość firmy	-173.216,2	-298.422,2	-395.715,0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-357.740,4	-58.600,1	-78.455,6
Rezerwa na podatek odroczonego	501.676,0	5.578.672,8	633.226,9
Nieruchomości w budowie (wartość księgowa)	434.556,7	687.442,0	506.708,0
Nieruchomości w budowie (wartość godziwa)	710.529,1	275.972,3	1.028.348,1
Zapasy (wartość księgowa)	144.428,9	249.612,8	340.906,1
Zapasy (wartość godziwa)	151.279,4	6.850,5	889.795,3
Wartość rezydualna kontraktów Forward Purchase oraz udziałów wycenianych według ceny nabycia		0,0	43.390,9
Udziały w spółkach stowarzyszonych (wartość księgowa)	173.315,1	530.754,1	297.250,8
Udziały w spółkach stowarzyszonych (wartość godziwa)	173.315,1	535.309,7	45.955,3
Wartość aktywów netto	5.861.495,6	8.567.168,1	57.708,3
Liczba akcji (w tysiącach sztuk)	833.824,1	833.824,1	466.895,9
Wartość aktywów netto przypadająca na akcję (EUR)	7,03	10,27	28.127,7

3.3 Wartość księgowa przypadająca na akcję

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

	31 stycznia 2009	30 kwietnia 2008	31 stycznia 2008
Kapitał własny bez uwzględnienia udziałów mniejszości w tys. EUR	5.607.953,4	7.856.155,6	7.773.712,3
Ilość akcji (w 1000 sztuk)	833.824,1	833.824,1	833.824,1
Wartość księgowa przypadająca na akcję w EUR	6,73	9,42	9,32

3.4 Udziały w przedsiębiorstwach stowarzyszonych

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	30 kwietnia 2008
Udziały w przedsiębiorstwach stowarzyszonych	173.315,1	530.754,1

Udziały w przedsiębiorstwach stowarzyszonych zostały na oznaczony dzień poddane testowi na oszacowanie wartości, który zasadniczo wykazał spadek wartości 25% udziałów w TriGranit Holding Ltd. w wysokości 333.135,9 tys. EUR.

3.5 Pozostałe instrumenty finansowe

W pozycji „Pozostałe instrumenty finansowe” na kwotę 280.367,9 tys. EUR głównie wykazane zostały pozostałe udziały.

Inwestycje, wycenione i ujęte w bilansie, to w Heitman Central Europe Property Partners II oraz Polonia Property Fund Ltd. Ogółem ich wartość została zmniejszona o 20.570,5 tys. EUR.

Do inwestycji których wycena ma wpływ na rachunek zysków i strat zaliczono podstawowe inwestycje, takie jak 31,07 %-owy udział w Adama Holding Public Ltd. oraz udziały w FF & P Russia Real Estate Ltd., Global Emerging Property Fund, Eastern Property Holdings Ltd oraz FF & P Russia Real Estate Development Fund.

Ponadto, wykazano w tej pozycji pochodne instrumenty finansowe o dodatniej wartości rynkowej w wysokości 668,7 tys. EUR.

3.6 Należności i pozostałe aktywa

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	w tym wymagalne przed upływem 1 roku	w tym wymagalne od 1 roku do 5 lat	w tym wymagalne powyżej 5 lat	30 kwietnia 2008
Należności z tytułu dostaw i usług					
Należności z tytułu najmu	31.669,3	30.232,2	1.166,8	270,3	27.486,5
Pozostałe	14.290,9	13.975,5	188,2	127,2	12.031,5
Należności wobec partnerów Joint Venture	378.373,5	33.324,2	51.212,5	293.836,8	132.100,0
Należności wobec spółek stowarzyszonych	41.362,5	503,3	0,0	40.859,2	138.538,7
Należności wobec podmiotów powiązanych	0,0	0,0	0,0	0,0	855,3
Należności wobec spółki dominującej (należności powiernicze)	1.790.221,3	1.790.221,3	0,0	0,0	1.526.711,5
Pozostałe należności i aktywa					
Zablokowane środki pieniężne	88.413,9	88.413,9	0,0	0,0	47.072,6
Finansowanie	534.721,8	350.738,6	850,1	183.133,1	770.959,0
Podatki pośrednie	59.117,9	29.720,2	29.397,7	0,0	52.923,7
Opłaty zarządcze	92,8	92,8	0,0	0,0	93,9
Opłaty administracyjne	1.482,1	1.390,0	17,6	74,5	2.189,1
Podatek dochodowy	9.629,9	9.615,2	14,7	0,0	6.750,8
Ubezpieczenia	217,2	199,5	17,7	0,0	482,7
Prowizje	4.566,6	2.599,7	1.594,1	372,8	4.087,7
Odsetki	1.112,6	1.112,6	0,0	0,0	1.120,7
Ulgi najmu	8.560,1	2.475,2	4.462,4	1.622,5	9.436,9
Pozostałe	17.104,2	12.879,6	1.283,8	2.940,8	15.526,4
Suma	2.980.936,8	2.367.493,8	90.205,6	523.237,4	2.748.367,0

W należnościach krótkoterminowych z tytułu finansowania ujęto 350.000,0 tys. EUR wobec IMMOFINANZ Beteiligungs AG/ Constantia Packaging B.V. W należnościach długoterminowych z tytułu finansowania ujęto 89.762,7 tys. EUR od spółki powierniczej IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH; dotyczą one zasadniczo finansowania rosyjskich projektów, takich jak GoodZone oraz Park Logistyczny Tomilino. Ponadto ujęte są należności w wysokości 38.633,8 tys. EUR od spółek córek banku Constantia Privatbank AG.

W pozycji „Pozostałe należności i inne aktywa” sklasyfikowano uboczne koszty zakupu przypadające na przyszły zakup udziałów w spółkach projektowych i na pożyczki (kredyty) dla spółek spoza koncernu - w ramach finansowania projektów.

3.7 Pochodne instrumenty finansowe

Pochodne instrumenty finansowe, wykorzystywane przez koncern do zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ryzykiem kursowym, wykazywane są w bilansie jako odrębne transakcje, a nie jako transakcje zabezpieczające. Wyceniane są one według bieżącej wartości rynkowej. Zmiany wartości rynkowych ujmowane są w rachunku zysków i strat, odpowiednio w przychodach lub kosztach z działalności finansowej.

Nowe pochodne instrumenty finansowe jakie pojawiły się z dniem 1 maja 2008 r. wykazują następujące wartości rynkowe oraz warunki:

Spółka	Instrument pochodny	Waluta	Początek	Koniec	Bank	Stala stopa procentowa kurs przeliczeniowy	Referencyjna stawka procentowa	Zabezpieczenie	Waluta	Wartość referencyjna 31.01.2009 w tys.	Wartość rynkowa 30.01.2009 w EUR
Grand Centar	SWAP	EUR	13.10.2008	31.10.2013	Unicredit Bank Austria AG	4,42%	3M-EURIBOR	Zabezpieczenie stopy procentowej	EUR	30.000,0	-2.050.701,76
S.C. Bucharest Corporate Center S.r.l.	SWAP	EUR	27.08.2008	31.12.2012	Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	4,56%	3M-EURIBOR	Zabezpieczenie stopy procentowej	EUR	27.500,0	-1.986.207,49
S.C. Capri Trade S.r.l.	SWAP	EUR	27.08.2008	31.12.2012	Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	4,56%	3M-EURIBOR	Zabezpieczenie stopy procentowej	EUR	16.000,0	-1.155.611,61
Atom Centrum a.s.	SWAP	EUR	31.12.2008	30.09.2013	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	4,30%	3M-EURIBOR	Zabezpieczenie stopy procentowej	EUR	1.077,3	-63.492,69
Airport Property Development a.s.	SWAP	EUR	16.01.2009	15.01.2013	Aareal Bank AG	2,82%	3M-EURIBOR	Zabezpieczenie stopy procentowej	EUR	10.908,5	-45.490,13

Wartość referencyjna zawiera kwotę odniesienia wartości instrumentu pochodnego na dzień bilansowy.

Wartość rynkowa odpowiada wartości, jaką dany podmiot uzyskałby na dzień bilansowy, 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 pozycji bilansu „Pozostałe instrumenty finansowe”. Pochodne instrumenty finansowe wykazujące ujemną wartość rynkową, ujmowane są w pozycji bilansu „Pozostałe zobowiązania”.

3.8 Zobowiązania finansowe

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	w tym wymagalne przed upływem 1 roku	w tym wymagalne od 1 roku do 5 lat	w tym wymagalne powyżej 5 lat	30 kwietnia 2008
Zobowiązania z tytułu kredytów	1.599.940,3	118.987,0	851.510,5	629.442,8	1.556.729,8
w tym gwarantowane	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
w tym zabezpieczone	1.597.199,6	118.111,7	849.645,1	629.442,8	1.511.058,2
w tym niezabezpieczone	2.740,7	875,3	1.865,4	0,0	45.671,6
Pozostałe zobowiązania finansowe	65.833,7	23.790,6	38.173,5	3.869,6	35.282,5
Suma	1.665.774,0	142.777,6	889.684,0	633.312,4	1.592.012,3

Istotne warunki zobowiązań finansowych na dzień 31 stycznia 2009 r. przedstawiają się w następujący sposób:

	Waluta	Wartość w tys.	Oprocentow. stałe zmienne	Efektywna stopa procentowa
Kredyty i wypłaty gotówkowe	CHF	7.141,6	zmienne	2,2%
	CHF	9.975,0	stałe	2,4%
	CZK	64.730,0	zmienne	5,6%
	EUR	2.385.623,4	zmienne	5,7%
	EUR	68.999,6	stałe	7,7%
	HUF	300.000,0	zmienne	9,3%
	PLN	149.000,0	zmienne	7,6%
	RON	1.350,0	zmienne	10,8%
	RSD	1.047.260,5	zmienne	7,5%
	USD	34.477,7	zmienne	4,0%

3.9 Pozostałe zobowiązania

Wartości w tys. EUR	31 stycznia 2009	w tym wymagalne przed upływem 1 roku	w tym wymagalne od 1 roku do 5 lat	w tym wymagalne powyżej 5 lat	30 kwietnia 2008
Wartość godziwa pasywnych pochodnych instrumentów finansowych	23.950,3	23.950,3	0,0	0,0	2.772,3
Otrzymane zaliczki na poczet najmu i leasingu	50.704,8	33.624,4	14.859,1	2.221,3	43.545,2
Podatki pośrednie	6.945,3	6.945,3	0,0	0,0	5.983,7
Oplaty administracyjne	352,2	352,2	0,0	0,0	1.206,0
Zobowiązania wobec partnerów Joint Venture	5.270,9	930,9	0,0	4.340,0	42.226,5
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	0,0	0,0	0,0	0,0	4.122,4
Podatek dochodowy	1.972,9	1.972,9	0,0	0,0	1.530,3
Rozwój i rekultywacja	16.197,7	16.057,4	140,3	0,0	17.349,5
Zobowiązania z tytułu niezapłaconej ceny zakupu (nabycie udziałów)	39.578,3	39.532,0	46,3	0,0	36.874,8
Zobowiązania z tytułu niezapłaconej ceny zakupu (nabycie nieruchomości)	2.123,9	0,0	2.123,9	0,0	18.251,5
Pozostałe	36.204,1	12.894,2	17.763,9	5.546,0	48.507,7
Suma	183.300,4	136.259,6	34.933,5	12.107,3	222.369,9

Zobowiązania wobec partnerów Joint Venture wynikają z finansowania projektów przez partnerów Joint Venture.

Zobowiązania z tytułu ceny pozostałej do zapłaty (zakup udziałów) to zobowiązania związane z zakupem spółek. W związku z zakupem GoodZone na kwotę 17.849,5 tys. EUR wykazano tutaj jako zobowiązanie z tytułu ceny pozostałej do zapłaty. Ponadto, na zakup Atrium Park Kft. przypada 3.492,3 tys. EUR, na zakup 100 % udziałów w Brno Estates a.s. przypada 2.667,5 tys. EUR, na zakup różnych STOP. SHOPS na Węgrzech i na Słowacji przypada 3.441,8 tys. EUR.

4. Objaśnienia do pozycji rachunku zysków i strat

4.1 Aktualizacja wyceny

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spółki IMMOEAST AG spadła na dzień 31 stycznia 2009 r. o kwotę 507.715,4 tys. EUR.

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Zwiększenie wartości	120.901,2	360.402,4
Zmniejszenie wartości	-628.616,6	-295.389,3
Suma	-507.715,4	65.013,1

4.2 Odpisy amortyzacyjne

Oprócz obniżenia wartości nieruchomości inwestycyjnych, niezbędne okazało się spore odpisy wartości w przypadku projektów deweloperskich, zapasy nieruchomości oraz wartości firmy i należności:

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Nieplanowane odpisy amortyzacyjne środki trwałe w budowie	164.771,1	0,0
Nieplanowane odpisy amortyzacyjne zapasy (nieruchomości)	89.794,2	0,0
Amortyzacja wartości firmy	110.353,4	12.532,3
Amortyzacja należności	268.739,3	417,1
Pozostałe odpisy amortyzacyjne	585,3	14.388,2
Suma	634.243,3	27.337,6

4.3 Dotowanie rezerw na przewidywane straty

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Dotowanie rezerw na przewidywane straty	351.951,3	0,0

Oprócz kosztów z tytułu zmniejszenia wartości należało uwzględnić rezerwę na przewidywane straty, jakie mogą grozić z tytułu przyszłych umów nabycia udziałów w spółkach projektowych.

4.4 Pozostałe przychody operacyjne

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Rozliczenie ujemnej wartości firmy	208,8	8,7
Przychód z refakturowania	220,5	3.038,9
Rozwiązanie rezerw	2.058,4	412,3
Przychód z tytułu ubezpieczenia	69,2	23,3
Przychód z konsolidacji końcowej	10.055,3	11.767,0
Pozostałe	11.965,9	9.544,3
Suma	24.578,1	24.794,5

4.5 Pozostałe koszty operacyjne

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Koszty zarządzania	45.797,7	52.417,3
Koszty prawne, badania sprawozdania finansowego oraz doradztwa	16.715,9	10.453,3
Prowizje	5.013,4	8.545,1
Kary	1.084,8	294,8
Podatki i opłaty	4.810,7	3.528,2
Koszty z refakturowania	130,9	48,2
Wydatki z tytułu najmu i leasingu	451,8	199,9
Straty z tytułu sprzedaży nieruchomości	305,7	0,0
Koszty tłumaczeń	44,7	74,0
Opinie/Ekspertyzy	4.274,3	3.612,8
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	148,3	126,7
Pozostałe	20.213,0	2.569,8
Suma	98.991,2	81.870,2

4.6 Wynik na działalności finansowej

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Zyski z odsetek i podobne	174.083,6	115.813,1
Koszty odsetek i podobne	-74.796,0	-54.287,5
Przychody z działalności finansowej	99.287,6	61.525,6
Wynik instrumentów finansowych oraz ze zbycia instrumentów finansowych	-49.840,0	35.587,1
Wynik z tytułu udziałów w pozostałych jednostkach	-443,7	113,4
Wycena instrumentów finansowych według wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat - at fair value through profit or loss	-194.442,6	23.204,1
Przychody z dywidend	977,2	4.309,3
Różnice kursowe	-388.039,2	-31.605,4
Wynik na inwestycjach finansowych	-631.788,3	31.608,4
Udział w zyskach w podmiotach stowarzyszonych	-338.413,4	0,0
Wynik na działalności finansowej	-870.914,1	93.134,0

Wynik na działalności finansowej kształtują przede wszystkim wysokie zmiany różnic kursowych. Przyczyn należy zasadniczo upatrywać w osłabieniu polskiej „złotówki”, węgierskiego forinta, rumuńskiego lewa, rosyjskiego rubla i koron czeskich względem waluty Euro.

Ponadto, zmniejszenie wartości przedsiębiorstw stowarzyszonych oraz spadek wartości w obrębie instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat „at fair value through profit or loss” wpływa negatywnie na wynik finansowy.

4.7 Podatek dochodowy

W pozycji podatek dochodowy wykazano zapłacony, bądź zaległy podatek dochodowy poszczególnych spółek oraz aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wartości w tys. EUR	01.05.2008 - 31.01.2009	01.05.2007 - 31.01.2008
Podatek dochodowy	-7.824,2	-13.391,5
Podatek odroczony	352.904,4	-45.667,1
Suma	345.080,2	-59.058,6

Wartość podatku dochodowego faktycznie obciążającego cash-flow w okresie sprawozdawczym wynosi 22.518,3 tys. EUR. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego obejmują w szczególności przychody z tytułu podatków odroczonej związanych z aktualizacją wyceny nieruchomości oraz z nieplanowanymi odpisami amortyzacyjnymi obejmującymi projekty deweloperskie oraz zapasy nieruchomości.

Pozostałe zasadnicze przychody z tytułu podatków odroczonej związane są z utworzeniem rezerwy na przewidywane straty, z odpisami amortyzacyjnymi obejmującymi należności oraz ze spadkiem wartości instrumentów finansowych mających wpływ na rachunek zysków i strat.

5. Objasnienia do międzyokresowego sprawozdania finansowego

W porównaniu ze stanem na dzień 30 kwietnia 2008 r. suma bilansowa zmniejszyła się o 19,4 % lub 2.016,4 mln EUR. Jest to zasadniczo spowodowane dużym spadkiem wartości nieruchomości, udziałów wycenionych metodą praw własności w TriGranit Holding Ltd. oraz instrumentów finansowych w rozumieniu MSR 39, ale i również amortyzacją wartości firmy, a także korektą wartości należności.

Coraz mocniejszą stroną operacyjną spółki IMMOEAST AG są rosnące obroty koncernu oraz dobry rozwój przepływów środków pieniężnych. W porównaniu ze stanem na dzień 31 stycznia 2008 r. przychody ze sprzedaży wzrosły o 19,3 % z kwoty 211,8 mln EUR do kwoty 252,7 mln EUR. Przepływy środków pieniężnych wykazują wartość dodatnią 46,5% i na dzień 31 stycznia 2009 r. opiewają na kwotę 75,1 mln EUR.

W porównaniu ze stanem na dzień 31 stycznia ubiegłego roku nastąpił spadek wyniku z działalności operacyjnej (EBIT), co uwarunkowane było silnym spadkiem wyniku z aktualizacji wyceny oraz wysokimi nieplanowanymi odpisami amortyzacyjnymi nieruchomości w budowie oraz zapasów nieruchomości i amortyzacją wartości firmy i należności oraz koniecznymi rezerwami na przewidywane straty.

Przyczyną znacznego spadku wyniku finansowego jest przede wszystkim osłabienie w stosunku do euro walut istotnych dla Grupy, zwłaszcza w Rosji, w Polsce, w Rumunii, na Węgrzech i w Czechach. Negatywny wpływ ma tutaj ponadto spadek wartości przedsiębiorstw stowarzyszonych oraz inwestycji finansowych.

6. Zdarzenia po dniu bilansowym

Na dzień 16 lutego 2009 r. do Zarządu spółki IMMOEAST AG został powołany dr Manfred Wiltschnigg. Jako nowy członek Zarządu dr Wiltschnigg przejmuje przede wszystkim zarządzanie nieruchomościami istniejącymi oraz dalszą optymalizację portfela.

Dnia 1 marca 2009 r. spółka IMMOAUSTRIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH została sprzedana przez spółkę IMMOFINANZ AG spółce IMMOEAST AG. Cena zakupu została ustalona w oparciu o Net Asset Value na dzień 31 października 2008 r. i przed odliczeniem zobowiązania spółki IMMOAUSTRIA z tytułu dywidendy wynosi 1,465 mld EUR. Transakcja ma głównie na celu przywrócenie środków, które w ramach finansowania przez koncern zostały przekazane do dyspozycji spółkom koncernu matki IMMOFINANZ. W celu dals-

zego uproszczenia struktury oraz ostatecznej likwidacji należności i zobowiązań koncernu, na posiedzeniu Rady Nadzorczej spółki IMMOEAST AG podjęto uchwałę w sprawie fuzji spółki IMMOAUSTRIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH ze spółką IMMOEAST AG.

Ze skutkiem na dzień 1 marca 2009 r. na członków Zarządu spółki IMMOEAST AG zostali wybrani mgr Michael Wurzinger oraz mgr Daniel Riedl, którzy dotychczas ponosili odpowiedzialność operacyjną między innymi za portfel spółki IMMOAUSTRIA.

Dnia 23 lutego 2009 r. czeska Delta Park a.s., a tym samym budynek biurowy „Jungmannova Plaza“ w Pradze, została sprzedana otwartemu specjalnemu funduszowi nieruchomości spółki Deko Immobilien Invest GmbH. Udało się uzyskać cenę sprzedaży nieruchomości w wysokości 40,6 mln EUR.

7. Oświadczenie Zarządu

Potwierdzamy według najlepszej wiedzy, że kwartalne sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości, możliwie wiernie odzwierciedla sytuację majątkową, finansową i dochodową koncernu.

Wiedeń, dnia 16 marca 2009 r.

Zarząd



dr Eduard Zehetner
Rzecznik Zarządu



mgr Daniel Joachim Riedl
Członek Zarządu



dr Edgar Rosenmayr
Członek Zarządu



dr Manfred Wiltschnigg
Członek Zarządu



mgr Michael Wurzinger
Członek Zarządu

