

IMMOEAST

3. QUARTALSBERICHT ZUM 31. JANUAR 2006

Immobilienvermögen soll auf EUR 5,7 Mrd. steigen

Projekte mit knapp EUR 4 Mrd. Volumen vertraglich fixiert, in Verhandlung oder in der „Pipeline“.

Kursrekord: Aktie im Jahresvergleich mit Rekordperformance von 28,7 %

Die Börse belohnt den Erfolgskurs der IMMOEAST mit einem Höhenflug der Aktie und macht die IMMOEAST zum mit Abstand erfolgreichsten Immobilienwert in Wien.

Umfangreiche Investitionen in Einzelhandel und Logistik

Sektoral ausgewogenes Portfolio durch Großakquisitionen wie Polus City Center, Big Box, Shark Park, Camel Park und Silesia Logistic Center.

IMMOEAST

Kennzahlen der IMMOEAST

	31.01.2006	Veränderung in %	31.01.2005	2004/05
Unternehmenskennzahlen				
Umsatz in Mio. EUR	46,6	170,46	17,2	25,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) ¹⁾ in Mio. EUR	56,8	174,08	20,7	34,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ¹⁾ in Mio. EUR	85,3	101,29	42,4	51,2
Konzernergebnis ¹⁾ in Mio. EUR	64,1	94,13	33,0	44,0
Cash-flow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	6,1	5,99	5,8	5,5
Eigenkapitalquote in % ²⁾	93,1	18,35	78,7	67,2
Kennzahlen zum Immobilienvermögen				
Anzahl der Immobilien	114	107,27	55	58
davon in Beteiligungen ³⁾	46	64,29	28	29
Nutzfläche in m ²	1.424.200	98,94	695.801	711.356
davon in Beteiligungen ³⁾	264.217	30,34	202.713	205.468
Verkehrswerte der Immobilien in Mio. EUR	1.785,6	254,29	504,0	649,0
davon in Beteiligungen ³⁾	185,3	102,35	91,6	124,1
Vertraglich fixiertes Investitionsvolumen in Mio. EUR	1.118,7	572,70	166,3	220,9
Investitionsvolumen in Due Diligence bzw. in Verhandlung in Mio. EUR	1.382,9	145,94	562,3	721,0
Vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat genommene Projekte (Pipeline) in Mio. EUR	1.423,6	103,98	697,9	620,4
Investitionen in Mio. EUR	992,6	606,26	140,5	341,9
Aktienkennzahlen				
Gewinn je Aktie ³⁾ in EUR	0,35	-45,85	0,65	0,96
Ultimokurs der Aktie	8,80	25,71	7,00	7,20
Anzahl der Aktien	222.353.100	275,00	59.294.160	59.294.160
Ultimo Börsenkaptalisierung in Mio. EUR	1.956,7	371,43	415,1	426,9

1) Die Ermittlung der Kennzahl erfolgt auf Basis der Zahlen gemäß Verkehrswert-Methode nach IAS 40. 2) Die Eigenkapitalquote bemisst sich in Relation zum mit Verkehrswerten angesetzten Vermögen.

3) Die Beteiligungen umfassen die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen assoziierten Unternehmen sowie die als Finanzinstrumente gemäß IAS 39 konsolidierten Beteiligungen.

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre!

Im dritten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres 2005/06 hat die IMMOEAST den eingeschlagenen Erfolgskurs fortgesetzt und ihre Position als führender Immobilieninvestor in Zentral- und Osteuropa weiter gefestigt.

Als Folge der umfangreichen Investitionstätigkeit ist auch im dritten Quartal 2005/06 das Portfolio stark gewachsen. Das bilanziell ausgewiesene Immobilienvermögen einschließlich in Bau befindliches Immobilienvermögen, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, Immobilienvorräte sowie Immobilienvermögen in Beteiligungen erreichte per 31.1.2006 EUR 1,8 Mrd., im Vergleich zum 31.1.2005 ist das ein Plus von 254,3 %. Die vertraglich fixierten, aber noch nicht bilanzwirksamen Investitionen (z. B. Bauvorhaben bei Entwicklungsprojekten und Forward Purchases) umfassen weitere EUR 1,1 Mrd. Zusätzliche Investments mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,4 Mrd. befinden sich im Stadium der Due-Diligence-Prüfung bzw. im letzten Verhandlungsstadium. Einschließlich der bereits vom Vorstand bzw. teilweise vom Aufsichtsrat genehmigten Investitionen (Pipeline) ist beabsichtigt, ein Immobilienvermögen von ca. EUR 5,7 Mrd. aufzubauen.

Da bereits in den Vorperioden der Start in fast allen wichtigen Märkten Zentral- und Osteuropas erfolgt ist, wurden die Investitionen im dritten Quartal ausschließlich in Ländern vorgenommen, in denen die IMMOEAST bereits aktiv war. Die IMMOEAST ist heute in Ungarn, Tschechien, in der Slowakei, in Polen und Rumänien sowie im Baltikum, in Bulgarien und Russland vertreten. Den Kernmarkt des Unternehmens bilden auch weiterhin die Länder Zentral- und Osteuropas: Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen und Rumänien.

Bei der sektoralen Diversifikation kommt es hingegen zu einer deutlichen Verschiebung, die auch im Berichtsquartal weiterging. Der früher dominierende Büroanteil wird zu Gunsten der Segmente Einzelhandel und Logistik verringert. An Bedeutung gewinnt auch der Wohnungssektor. Das Portfolio ist daher jetzt bereits sehr ausgewogen, was die Ertragsstabilität deutlich verbessert hat.

In den kommenden Monaten plant die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung um ca. EUR 3 Mrd., mit der wir die dominierende Stellung in Zentral- und Osteuropa langfristig absichern können. Die gut gefüllte Projektpipeline ermöglicht es daher, die Mittel aus der Kapitalerhöhung zeitnah zu investieren. So werden einerseits bereits anvisierte Projekte umgesetzt, andererseits sind Käufe neuer Projekte und Objekte in

Vorbereitung, wobei die Investitionstätigkeit sowohl regional als auch sektoral auf breiter Front erfolgen soll. Die IMMOEAST nutzt damit zeitgerecht die Gelegenheit, um sich auf dem vielleicht attraktivsten und am stärksten wachsenden Immobilienmarkt der Welt ihre Führungsposition zu sichern.

Im Berichtszeitraum eröffnete sich für die IMMOEAST aber ein gänzlich neues weiteres Geschäftsfeld. Gemeinsam mit einem niederländischen Immobilienentwickler hat die IMMOEAST einen geschlossenen Immobilienfonds für internationale institutionelle Investoren aufgelegt, der in Einzelhandelsimmobilien in den neuen EU-Staaten in Zentraleuropa investieren wird. Die IMMOEAST managt diesen Fonds, sie verdient einerseits so an den Managementgebühren, andererseits sollen sich dadurch Investitionsmöglichkeiten über die eigenen Akquisitionen hinaus eröffnen.

Gut vorbereitete Akquisitionen einerseits und aktives Portfoliomanagement der vorhandenen Objekte andererseits sind die Basis für den Erfolg der IMMOEAST, sodass die Aussichten für das Unternehmen und die IMMOEAST-Aktien auch weiterhin umfassend positiv beurteilt werden können.

Wien, im März 2006



Mag. Norbert Gertner
Mitglied des Vorstandes



MMag. Dr. Karl Petrikovics
Vorsitzender des Vorstandes

Geschäftsverlauf im 3. Quartal

Ergebnisentwicklung und Ausblick

Ergebnisentwicklung und Ausblick

Auch das dritte Quartal des Geschäftsjahres 2005/06 war von deutlichen Steigerungen bei Umsatz und Ergebnissen gekennzeichnet. So betrug der Konzernumsatz EUR 46,6 Mio. und lag damit um 170,5 % über den Vorjahreszahlen. Das EBIT wurde um 174,1 % auf EUR 56,8 Mio. gesteigert, das Konzernergebnis erreichte EUR 64,1 Mio.

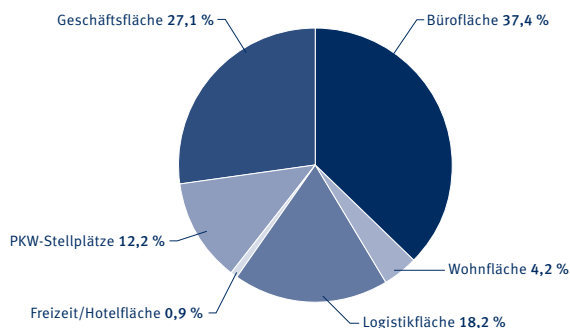
Für das gesamte Geschäftsjahr ist mit Umsatzerlösen von deutlich mehr als EUR 60 Mio. zu rechnen. Auch das Ergebnis der Geschäftstätigkeit und das Ergebnis vor Ertragssteuern werden voraussichtlich stark steigen. Die Börsenkapitalisierung betrug zum 31.1.2006 EUR 2,0 Mrd.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die IMMOEAST verfügte zum Stichtag 31.1.2006 über ein Portfolio von 114 Objekten in 8 Ländern. Die gesamte Nutzfläche inklusive voll ange-rechneter Minderheitenanteile betrug 2.952.071 m², die Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnissen lag bei 1.424.200 m².

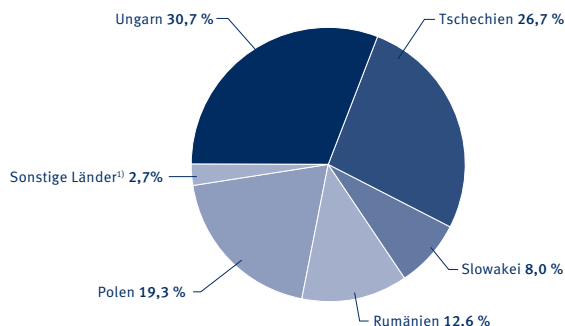
SEKTORALE VERTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

in % des Gesamtportfolios der IMMOEAST, Stand 31.1.2006



REGIONALE VERTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

in % des Gesamtportfolios der IMMOEAST, Stand 31.1.2006



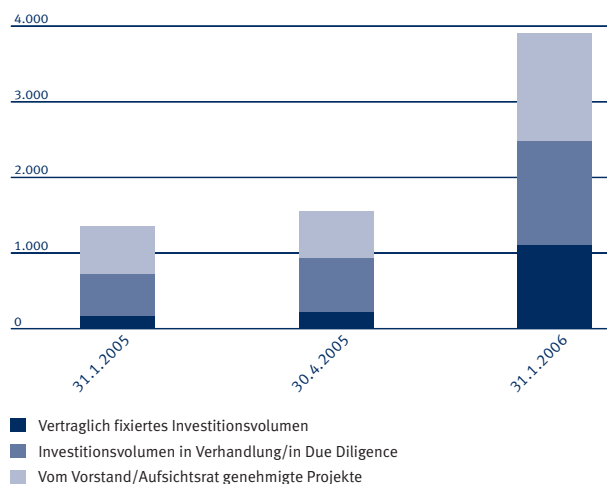
1) Sonstige Länder: Estland 1,8%, Bulgarien 0,2%, Russland 0,7%

Zwar liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten weiterhin in den Ländern Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen und Rumänien, dem Kernmarkt der IMMOEAST, doch gewinnen weitere Länder wie die baltischen Staaten, Bulgarien und Russland an Bedeutung. Darüber hinaus wird derzeit der Markteintritt in Ex-Jugoslawien und in der Ukraine vorbereitet.

Am 31.1.2006 wies die IMMOEAST ein Immobilienvermögen mit einem Verkehrswert von EUR 1,8 Mrd. auf. Das bedeutet eine Steigerung um 254,3 % gegenüber dem 31.1.2005. Trotz des starken Anstiegs spiegelt dieser Wert das Wachstum des Geschäftsvolumens nur zu einem kleinen Teil wider. Im Rahmen von Entwicklungsprojekten, Portfoliakäufen und Beteiligungen wurden nämlich umfangreiche, darüber hinausgehende Investitionen fixiert. Das vertraglich fixierte Immobilienvermögen umfasst derzeit ein Volumen von rund EUR 1,1 Mrd. Da die IMMOEAST verstärkt große Projekte akquiriert, die naturgemäß längere Verhandlungszeiten benötigen, sind auch die Investitionen im Stadium der Due-Diligence-Prüfung, über die also schon prinzipielle Einigung erzielt wurde, stark gestiegen und haben ein Gesamtvolumen von aktuell EUR 1,4 Mrd. Die „Investmentpipeline“, also Investitionen, die bereits vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat genehmigt wurden, umfasst weitere EUR 1,4 Mrd. Somit sind bereits die Vorbereitungen für den Aufbau eines Immobilienvermögens von ca. EUR 5,7 Mrd. getroffen worden.

INVESTITIONSVOLUMEN

in EUR Mio., Stand 31.1.2006



AUSGEWÄHLTE INVESTITIONEN IM DRITTEN QUARTAL 2005/06

Land	Ort	Bezeichnung Objekt/Beteiligung	Haupt- nutzungsart
H	Budapest	Camel Park	Logistik
H	Budapest	Shark Park	Logistik
H	Dunaharaszti	Logistikobjekt	Logistik
PL	Warschau	Mistral Office Buidling	Büro
PL	Warschau	Atrium Plaza	Büro
PL	Warschau	Atrium Centrum	Büro
PL	Warschau	Hines Residential Units	Wohnen
CZ	Prag	Na Prikope 14	Büro
CZ	Prag	Jungmannova 15	Büro
CZ	Prag	Panska 9	Büro
CZ	Prag	Jindrisska 16	Büro
CZ	Prag	Perlova 5	Büro
CZ	Prag	Anglicka 20	Büro
CZ	Prag	Prokopova 20	Büro
CZ	Prag	Pekarska	Büro
SK	Bratislava	Polus City Center	Geschäft
SK	Bratislava	Millenium Tower I	Büro
SK	Bratislava	Millenium Tower II	Büro

Die IMMOEAST hat im Berichtszeitraum außerdem ein gänzlich neues Geschäftsfeld erschlossen. Gemeinsam mit dem niederländischen Immobilienentwickler Multi Development B.V. wurde ein geschlossener Immobilienfonds für institutionelle Kunden mit dem Namen AM-IMMOEAST Central European Retail Property Fund C.V. aufgelegt, der in Einzelhandelsimmobilien in den neuen EU-Mitgliedsstaaten investieren wird. Das Eigenkapital des Fonds beträgt vorerst EUR 100 Mio., wobei neben der IMMOEAST selbst der Pensionsfonds des holländischen Gesundheits- und Sozialwesens PGGM und der holländische Post- und Telekom-Pensionsfonds TKP die Partner sind. Mittelfristig ist eine Aufstockung des Kapitals auf EUR 250 Mio. geplant. Der Vorteil für die IMMOEAST liegt einerseits in den lukrierten Managementgebühren, andererseits kann das Unternehmen über die eigenen Akquisitionen hinaus die Investitionsaktivitäten verstärken.



SK, Bratislava, Polus City Center

Slowakei

KENNZAHLEN SLOWAKEI – PORTFOLIO

	31.1.2006
Anzahl der Objekte	7
Nutzfläche gesamt in m ²	183.990
Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis in m ²	113.556
Nutzflächenanteil am Gesamtportfolio in %	8,0
Verkehrswert in Mio. EUR	269,4
Verkehrswertanteil am Gesamtportfolio in %	15,1

Größter Büro- und Geschäftsstandort Polus City Center

Zu Beginn des Jahres 2006 übernahm die IMMOEAST mit dem Polus City Center den größten Büro- und Geschäftsstandort der Hauptstadt Bratislava. Die Investitionshöhe liegt bei mehr als EUR 200 Mio. Das Objekt zeichnet sich durch seine Lage in Zentrumsnähe mit guter Verkehrsanbindung aus. Es umfasst ein Einkaufszentrum mit dem Hypermarket Carrefour sowie mit zahlreichen Markenshops wie Intersport, Mango, T-Mobile, United Colors of Benetton, Tommy Hilfiger, Pierre Cardin, Nike, Puma, Swarovski oder Yves Rocher mit einer Größe von ca. 72.000 m². Dazu kommen zwei Bürohochhäuser: Der Millennium Tower I und der Millennium Tower II mit jeweils ca. 23.000 m² Gesamtfläche sind vollständig vermietet, wobei IBM, T-Mobile, CSOB Poistovna, Samsung und adidas zu den Mietern zählen. Der Millennium Tower III, der in Planung ist, wird Büro- und Einzelhandelsflächen von ca. 17.000 m² haben. Die Fertigstellung ist für 2007 geplant.

Verhandlung über umfassende Erweiterung

Eine Erweiterung des Polus Center auf den anschließenden Freiflächen wird derzeit verhandelt. Zwei Drittel der geplanten zusätzlichen 120.000 m² Nutzfläche sollen Büroflächen sein, die restlichen 40.000 m² entfallen auf Wohnungen.

Aufbau der Fachmarktkette Big Box

Im Berichtszeitraum startete die IMMOEAST als Gemeinschaftsprojekt mit einem Einzelhandelspezialisten den Aufbau einer Fachmarktkette in den größeren Städten der Slowakei. Drei Standorte im Süden und Norden der Slowakei mit einer vermietbaren Fläche von 18.000 m² wurden bereits gesichert, mit Fertigstellung ist im Herbst dieses Jahres zu rechnen. Die Vorvermietung ist angelaufen, wobei namhafte Ketten zu den Mietinteressenten zählen. Phase II umfasst weitere drei Standorte, die bis Ende 2007 realisiert werden.

Weiters betreibt die IMMOEAST in Bratislava seit längerem ein größeres Wohnbauprojekt, das auf dem von einem Nachfrageüberhang nach modernen Objekten gekennzeichneten Markt besonders gute Aussichten hat.

Tschechien

KENNZAHLEN TSCHECHIEN – PORTFOLIO

	31.1.2006	Veränd. in %	30.4.2005
Anzahl der Objekte	33	73,7	19
Nutzfläche gesamt in m ²	863.727	31,1	658.829
Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis in m ²	380.473	64,1	231.829
Nutzflächenanteil am Gesamtportfolio in %	26,7	-18,1	32,6
Verkehrswert in Mio. EUR	502,9	138,6	210,8
Verkehrswertanteil am Gesamtportfolio in %	28,2	-13,2	32,5

Büro-Portfolio in der Prager Innenstadt

In Tschechien setzte die IMMOEAST ihre Investitionen auch im dritten Quartal kontinuierlich fort. Zu Ende des dritten Quartals wurde im Rahmen eines Joint-Venture mit einem lokalen Partner ein Portfolio mit sieben Büroobjekten in erstklassigen Lagen in der Prager Innenstadt erworben, wobei die Lagen mit der Kärtnerstraße oder dem Graben in der Wiener City vergleichbar sind. Die Gesamtnutzfläche beträgt 47.000 m². Die Immobilien, die noch bis 2007 an den Verkäufer, die tschechische CSOB-Bank vermietet sind, werden danach umgebaut und auf 53.000 m² erweitert.



CZ, Prag, Perlova Building

Wesentliche Teile der Gesamtfläche werden künftig nicht mehr als Büros genutzt werden, sondern werden zu Einzelhandels-, Hotel- und Wohnflächen umgestaltet. Dadurch können die Erträge erheblich gesteigert werden.

Pekarska Office

Im Rahmen der Beteiligung an Heitman Central Europe Property Partners investierte die IMMOEAST in eine Büroimmobilie mit ca. 6.800 m² Nutzfläche. Das neu errichtete Objekt beherbergt Unternehmen wie adidas, Tesa, Beiersdorf, Lease Plan u.a.



CZ, Prag, Pekarska Office

Ungarn

KENNZAHLEN UNGARN – PORTFOLIO

	31.1.2006	Veränd. in %	30.4.2005
Anzahl der Objekte	32	128,6	14
Nutzfläche gesamt in m ²	897.159	34,1	668.907
Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis in m ²	437.324	76,8	247.300
Nutzflächenanteil am Gesamtportfolio in %	30,7	-11,8	34,8
Verkehrswert in Mio. EUR	399,9	130,9	173,2
Verkehrswertanteil am Gesamtportfolio in %	22,4	-16,1	26,7

Logistikobjekte im Rahmen der IMAK CEE

Im Rahmen der 56,6%-Beteiligung an IMAK CEE erwarb die IMMOEAST zwei Logistikobjekte in der ungarischen Hauptstadt Budapest. Beide Gebäude gehören zum EuroBusiness Park. Der Komplex umfasst in Summe fünf Gebäude, u.a. auch den von der IMAK CEE bereits im letzten Geschäftsjahr erworbenen Pharmapark. Das Objekt Shark Park wurde im April 2005 fertiggestellt und beherbergt 17.100 m² Lager- und 4.000 m² Büroflächen. Mieter sind renommierte Unternehmen wie Frans Maas, Schneider Papier und Cemelog. Der Camel Park mit 29.000 m² Lager- und 3.200 m² Büroflächen wird im März 2006 fertiggestellt und ist bereits zur Hälfte an General Motors vorvermietet.



H, Budapest, Shark Park

Mester Business Park

Auf einem bereits vor längerem erworbenen Gelände mit rund 20 Hektar Grundfläche in zentraler Budapester Lage – in unmittelbarer Nähe des ursprünglich für die EXPO gedachten Geländes – konnten nun die Vorbereitungen für den Bau des Mester Business Park abgeschlossen werden. Im März startet die erste Baustufe, die rund 25.000 m² Bürofläche umfasst. Bis 2009 werden in mehreren weiteren Abschnitten insgesamt 250.000 m² Nutzfläche entstehen. Bereits jetzt ist großes Interesse potenzieller Mieter – in erster Linie Großkonzerne – zu verzeichnen.



H, Budapest, Mester Business Park

Polen

KENNZAHLEN POLEN – PORTFOLIO

	31.1.2006	Veränd. in %	30.4.2005
Anzahl der Objekte	24	33,3	18
Nutzfläche gesamt in m ²	606.278	40,2	432.527
Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis in m ²	274.195	144,6	112.096
Nutzflächenanteil am Gesamtportfolio in %	19,3	22,9	15,7
Verkehrswert in Mio. EUR	414,7	204,5	136,2
Verkehrswertanteil am Gesamtportfolio in %	23,2	10,5	21,0

Die IMMOEAST baut ihr Portfolio in Polen derzeit deutlich aus, wobei der Schwerpunkt bei Büros und Einzelhandel liegt, dazu kommen in geringerem Ausmaß Logistikflächen.

Mistral Office Building

In Warschau wurde das Mistral Office Building mit ca. 19.600 m² am Ende des Berichtszeitraums erworben. Das Objekt befindet sich in guter Lage, Innenstadt und internationaler Flughafen sind jeweils in etwa zehn Minuten erreichbar. Mieter sind renommierte Unternehmen wie z. B. Compensa – eine Tochter der Wiener Städtischen – Energizer, Luxmed und Tyco Polska.



PL, Warschau, Mistral Office Building

Auszeichnung für Silesia City Center

Das Silesia City Center, das von der IMMOEAST und dem Entwickler Trigranit errichtet wurde, hat breite Anerkennung in der Fachwelt gefunden und ist bereits in den ersten Monaten ausgezeichnet frequentiert. Nun erhielt das Objekt Preise im Rahmen des Central & Eastern European Real Estate Quality Award in den Kategorien „Retail Development of the Year 2005“ und „CEE Outstanding Development of the Year“.



PL, Katowice, Silesia City Center

Erwerb von Büroobjekten im Atrium Komplex

Nach dem Kauf des Silesia City Centers in Katowice, die mit 115.000 m² Fläche bis dahin größte Akquisition der IMMOEAST, wurden im Berichtszeitraum in Polen einige mittelgroße Transaktionen realisiert.

Im Rahmen der 19,75 %-Beteiligung an Polonia Property erwarb die IMMOEAST zwei neu errichtete Büroobjekte in Warschau. Beide befinden sich im „Atrium Komplex“ im Norden des Zentrums und sind gut mit öffentlichen und Individualverkehrsmitteln erreichbar. Das Atrium Plaza umfasst ca. 19.100 m² vermietbare Büro- und Geschäftsflächen, das Atrium Centrum ist mit ca. 22.500 m² noch etwas größer. Zu den Mietern zählen namhafte Unternehmen.

Wohnprojekt in Warschau

Im Rahmen von Heitman European Property Partners errichtet die IMMOEAST derzeit ein Wohnprojekt in Warschau mit ca. 300 Wohnungen. Mit dem Verkauf der Einheiten als Eigentumswohnungen wird bereits jetzt begonnen.

Rumänien

KENNZAHLEN RUMÄNIEN – PORTFOLIO

	31.1.2006	Veränd. in %	31.4.2005
Anzahl der Objekte	7	133,3	3
Nutzfläche gesamt in m ²	190.491	67,1	114.020
Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis in m ²	178.979	68,2	106.433
Nutzflächenanteil am Gesamtportfolio in %	12,6	-16,0	15,0
Verkehrswert in Mio. EUR	169,1	58,9	106,4
Verkehrswertanteil am Gesamtportfolio in %	9,5	-42,1	16,4

Die S+B CEE, an der die IMMOEAST 50 % hält, erwarb im Berichtszeitraum ein Grundstück in Bukarest mit guter Verkehrsanbindung. Auf diesem wird ein Büroobjekt mit 7.850 m² Nutzfläche gebaut werden, bereits jetzt gibt es zahlreiche Mietanfragen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Iride Business Park, den die IMMOEAST 2004/05 erworben hat und zurzeit ausbaut (derzeit Phase III), es laufen auch schon intensive Verhandlungen über zwei weitere Baustufen mit ca. 50.000 m². Mieter im Iride Business Park sind u.a. Raiffeisen Bank, Hoffmann LaRoche oder Gecis Europe, ein Tochterunternehmen von General Electric.

Russland

Bisher ist die IMMOEAST mit zwei Beteiligungen in Russland vertreten: eine an der Schweizer Börse notierten EPH, eine weitere am Russlandspezialisten Fleming Family & Partner (FF&P) Ltd. FF&P erwarb im Berichtszeitraum ein Logistikobjekt in St. Petersburg mit ca. 14.400 m² vermietbarer Fläche, die an internationale Logistikunternehmen vermietet sind.

Damit investierte die IMMOEAST über ihre Russland-Beteiligungen bereits in 7 Objekte. Diese befinden sich durchwegs in den boomenden Metropolen Moskau und St. Petersburg.

IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Konzernbilanz zum 31. Januar 2006 nach IFRS

AKTIVA	31. Januar 2006 in TEUR	30. April 2005 in TEUR
Immobilienvermögen	1.448.499,7	455.165,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	103.665,8	62.326,5
Sonstige Sachanlagen	1.937,2	1.487,7
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwerte	3.194,4	2.220,9
Anteile an assoziierten Unternehmen	25.173,8	25.169,9
Andere Finanzinstrumente	77.261,3	65.928,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71.556,0	3.155,2
Steuerabgrenzungen	16.452,1	8.137,6
Langfristiges Vermögen	1.747.740,3	623.592,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	463.616,7	29.405,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	37.122,0	0,0
Immobilienvorräte	273,4	0,0
Wertpapiere des Umlaufvermögens	97.190,4	0,0
Liquide Mittel	276.488,2	58.811,7
Kurzfristiges Vermögen	874.690,7	88.216,7
AKTIVA	2.622.431,0	711.808,8
PASSIVA		
Grundkapital	222.353,1	59.294,2
Kapitalrücklagen	1.219.560,1	286.559,9
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	125.740,2	54.032,9
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	24.467,3	6.195,5
	1.592.120,7	406.082,5
Minderheitenanteile	74,2	1.621,6
Eigenkapital	1.592.194,9	407.704,1
Finanzverbindlichkeiten	618.908,6	152.049,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.696,7	301,4
Sonstige Verbindlichkeiten	11.966,4	2.977,2
Steuerabgrenzungen	162.581,8	49.667,8
Langfristige Verbindlichkeiten	795.153,5	204.995,6
Finanzverbindlichkeiten	129.058,2	60.679,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.970,3	12.283,5
Rückstellungen	15.489,5	2.190,4
Sonstige Verbindlichkeiten	74.564,6	23.956,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	235.082,6	99.109,1
PASSIVA	2.622.431,0	711.808,8

IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung

IAS 40 – VERKEHRSWERT-METHODE	1.5.05–31.1.06 in TEUR	1.11.05–31.1.06 in TEUR	1.5.04–31.1.05 in TEUR	1.11.04–31.1.05 in TEUR
Umsatzerlöse	46.562,3	19.165,4	17.216,2	7.347,6
Neubewertung von Liegenschaften (IAS 40)	48.591,9	22.154,6	11.117,1	4.134,6
Sonstige betriebliche Erträge	62.163,7	41.058,6	2.795,0	-735,4
Abschreibungen	-54.237,7	-47.043,8	2.072,4	4.289,8
Immobilienaufwendungen	-13.328,5	-6.723,5	-3.535,5	-1.577,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.518,8	-18.984,2	-8.931,0	-4.648,1
Personalaufwendungen	-102,1	-102,1	0,0	0,0
Materialaufwendungen	-301,7	4,6	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	56.829,1	9.529,6	20.734,2	8.811,1
Finanzierungsaufwand/-ertrag	292,0	2.142,3	8.685,4	8.426,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	28.188,1	7.317,8	14.413,4	1.582,8
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	0,0	120,1	-1.451,5	-1.201,5
Finanzergebnis	28.480,1	9.580,2	21.647,3	8.807,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	85.309,2	19.109,8	42.381,5	17.618,5
Steuern vom Einkommen	-21.194,4	-6.780,1	-9.355,1	-3.562,8
Konzernergebnis	64.114,8	12.329,7	33.026,3	14.055,7
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	64.125,2	12.336,0	33.026,3	14.055,7
Anteil der Minderheiten	-10,4	-6,3	0,0	0,0

IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Konzern-Cash-flow-Statement

	31. Januar 2006 in TEUR	31. Januar 2005 in TEUR
Cash-flow aus dem Ergebnis	6.104,5	5.759,7
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-576.259,2	-41.935,8
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-336.590,3	-92.324,5
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	1.224.722,8	190.181,7
Differenzen aus der Währungsumrechnung	2.993,6	5.496,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	314.866,9	61.418,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	58.811,7	30.922,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	373.678,6	92.340,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	314.866,9	61.418,2

IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Unterschiedsbetrag Währungs- umrechnung	Minderheiten- anteile
Stand zum 30. April	59.294,2	286.559,9	54.032,9	6.195,5	1.621,6
Kapitalerhöhung	163.058,9	962.047,7			
Kosten der Kapitalerhöhung		-29.047,5			
Strukturveränderung/ Zugang Konsolidierungskreis			7.582,1		-1.675,9
Konzernergebnis			64.125,2		-10,4
Währungsänderungen				18.271,8	138,9
Stand zum 31. Januar	222.353,1	1.219.560,1	125.740,2	24.467,3	74,2

IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Zusammensetzung der Mieterlöse

	31. Januar 2006 in TEUR	Veränderung in %	31. Januar 2005 in TEUR	2004/2005 in TEUR
Büroflächen	19.823,7	119,5	9.032,2	13.250,8
Logistik-/Gewerbeflächen	15.024,8	268,0	4.082,3	5.920,7
Wohnflächen	39,7	66,8	23,8	703,9
Garagierungseinnahmen	903,7	276,5	240,0	452,5
Mieterlöse	35.791,9	167,5	13.378,3	20.327,9
Verkauf von Immobilienvorräten	277,1	-	0,0	0,0
Betriebskosten	10.052,1	163,2	3.818,8	4.855,1
Sonstige Erlöse	441,2	2.210,0	19,1	218,5
Umsatzerlöse	46.562,3	170,5	17.216,2	25.401,5

Erläuternde Bemerkungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Zwischenbericht zum 31. Januar 2006 wird nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards erstellt. Die Darstellung erfolgt gegenüber IAS 34 verkürzt. Hinsichtlich der von der IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenabschlusses angewendeten IFRS wird auf den bereits publizierten Konzernabschluss der Gesellschaft zum 30. April 2005 verwiesen.

Abweichend zum am 30. April 2005 veröffentlichten Konzernabschluss wird dieser Zwischenbericht nunmehr ausschließlich nach der Verkehrswertmethode dargestellt. Die IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG folgt damit der von der EPRA empfohlenen Bilanzierungsmethode. Die Umstellung erfolgte entsprechend IAS 8.22 retrospektiv.

Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 1.68 (o) verankerten Einheitsgrundsatzes im Eigenkapital in einer gesonderten Position ausgewiesen. Firmenwerte werden bereits im Zeitpunkt des Zugangs einem Werthaltigkeitstest unterworfen und bei fehlender Deckung im Zeitwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit außerplanmäßig abgeschrieben. Durch Neuakquisitionen aufgetretene negative Unterschiedsbeträge zwischen dem Beteiligungsbuchwert und dem anteiligen (vollständig) neubewerteten Eigenkapital werden – nach der von IFRS 3.56 (a) gebotenen Überprüfung der Neubewertung – in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung langfristiger Vermögenswerte werden entsprechend dem Saldierungsgebot in IAS 1.34 (a) netto innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen.

Sukzessiverwerbe werden entsprechend IFRS 3.58ff als partielle Unternehmenserwerbe dargestellt und können zu Firmenwerten bzw. negativen Unterschiedsbeträgen führen. Die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch den Sukzessiverwerb erfolgten Kapitalaufrechnung wird in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt. Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdantheils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen.

Der erstmalige Einbezug sämtlicher neu erworbener Gesellschaften erfolgte entsprechend IFRS 3.61 und 3.62 zum Erwerbsstichtag. Sofern zeitlich möglich werden die auf IFRS übergeleiteten Eröffnungsbilanzen neu erworbener Gesellschaften einer Abschlussprüfung unterzogen und die Zeitwerte der darin enthaltenen Liegenschaften gutachterlich ermittelt, um den Erfordernissen des IFRS 3.62 (a) gerecht zu werden.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden innerhalb des Cashflow entsprechend IAS 7.7 zum Zahlungsmittelfonds gerechnet, wenn deren Restlaufzeit weniger als drei Monate beträgt. Zum Stichtag erfüllen sämtliche in dieser Bilanzposition enthaltenen Vermögenswerte diese Bedingung.

Sämtliche Zwischenergebnisse – die sich vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Liegenschaften ergeben – wurden vollständig eliminiert.

Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis im Wesentlichen durch den Erwerb von 100 % der Anteile an der Airport Property Development a.s. (Tschechien), an der Center Invest kft (Ungarn), der CORA GS srl (Rumänien) sowie 75 % an der Harborside Imobiliara srl (Rumänien) und der restlichen 10 % an der ABLO Property s.r.o. (Tschechien) erweitert.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres wurden 100 % der Anteile an der ungarischen Optima A Kft erworben, wodurch das Bürogebäude Optima A mit einer Gesamtnutzfläche von 7.600 m² übernommen wurde. Das Objekt ist vollständig an internationale

Mieter vermietet. Weiters wurden die Anteile an der tschechischen SBF Development Praha spol.s.r.o., sowie der WEGE spol.s.r.o. und ODP – Office Development Praha spol.s.r.o. im Wege der Übergangskonsolidierung auf 100 % und die VALDEK Praha spol.s.r.o. auf 80 % aufgestockt.

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres hat IMMOEAST 100 % der Anteile an den slowakischen Polus a.s., TriGranit Tower 2 a.s. und TriGranit Tower 3 a.s. erworben. Dadurch konnte IMMOEAST das moderne Polus City Center im zentrumsnahen Stadtteil Nove Mesto von Bratislava übernehmen. Der Komplex umfasst ein Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 40.100 m² sowie zwei Bürohochhäuser, den Millennium Tower I mit 20.000 m² Nutzfläche und den Millennium Tower II mit 22.000 m². In Tschechien wurden im Rahmen eines 50 %-igen Joint Ventures acht Gesellschaften erworben, die Eigentümer von erstklassigen Objekten in bester Prager Innenstadtlage sind. In Polen wurden die restlichen 90 % der Anteile an Nowe Centrum Sp.z.o.o. erworben, wodurch die Gesellschaft im dritten Quartal voll in den Konzernabschluss von IMMOEAST einbezogen wurde. Zu den wesentlichen Investitionen in Ungarn gehört der Erwerb von 100 % der Anteile an Böck und Jeschek Kft. Der Gesellschaft gehört ein Lager- und Bürohaus in Budapest mit einer Gesamtnutzfläche von 30.445 m². Weiters wurden die restlichen 20 % an der VALDEK Praha spol.s.r.o. erworben.

Kapitalerhöhung

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres fand die bisher größte Kapitalerhöhung der IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG statt. Aufgrund des großen Volumens wurde diese in zwei Tranchen durchgeführt. Hierbei wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 163.058.940 Aktien auf EUR 222.353.100 erhöht. In Summe flossen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von MEUR 1.125,1 zu. Das Grundkapital besteht nunmehr aus 222.353.098 Inhaber- und 2 Namensaktien.

Erläuterungen zum Zwischenabschluss und Ausblick

Die Bilanzsumme des IMMOEAST-Konzerns erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr um rund 268 % und erreichte zum 31. Januar 2006 EUR 2,6 Mrd. Das langfristige Vermögen zu Buchwerten stieg um mehr als 180 % auf EUR 1,7 Mrd. Das Immobilienvermögen zum 31. Januar 2006 bewertet zu Verkehrswerten beträgt EUR 1,8 Mrd. Unter Berücksichtigung des bereits vertraglich vereinbarten Investitionsvolumens beträgt das Immobilienvermögen zum Quartalsstichtag bereits rund EUR 2,9 Mrd.

Der Konzernumsatz hat sich in der Berichtsperiode im Vergleich zum 31. Januar 2005 um mehr als 170 % auf EUR 46,6 Mio. erhöht. Allein im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres betrug der Umsatz EUR 19,2 Mio. Verglichen mit dem dritten Quartal des Geschäftsjahres 2004/05 bedeutet dies eine Steigerung von rund 161 %. Als Hauptfaktoren dieser dynamischen Entwicklung können der hohe Vermietungsgrad der Objekte, aber auch die zahlreichen neuen Akquisitionen in der Berichtsperiode genannt werden.

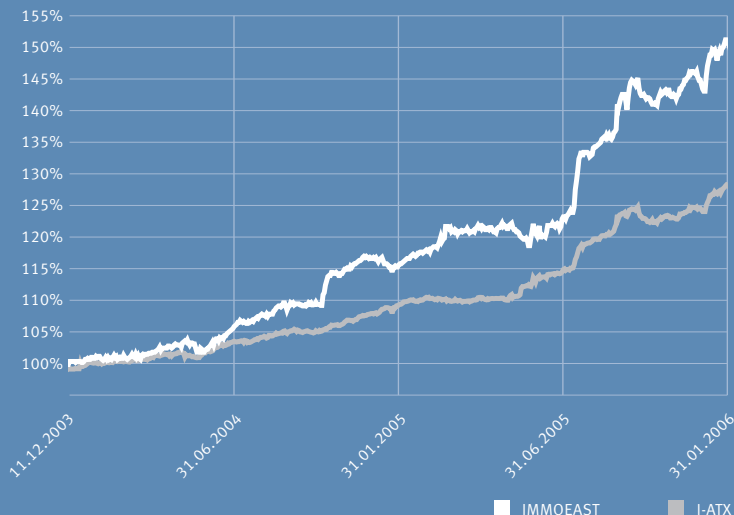
Das EBIT des IMMOEAST Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 20,7 Mio. auf EUR 56,8 Mio., eine Steigerung von rund 174 %. Das Finanzergebnis profitierte von einer erfolgreichen Entwicklung der Beteiligungen und Finanzinstrumente sowie günstiger Wechselkurse und erreichte EUR 28,5 Mio.

Nach Steuern und unter Berücksichtigung der latenten Steuerbelastung weist IMMOEAST ein Konzernergebnis nach der Verkehrswertmethode von EUR 64,1 Mio. aus. Verglichen mit dem dritten Quartal des Geschäftsjahres 2004/05 bedeutet dies eine Steigerung von mehr als 94 %.

Für das Geschäftsjahr 2005/06 erwarten wir Umsatzerlöse von deutlich mehr als EUR 60 Mio. Auch beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist aus heutiger Sicht von einer wesentlichen Steigerung auszugehen.

KURSENTWICKLUNG: IMMOEAST IM VERGLEICH

vom 11.12.2003 bis 31.01.2006



Die IMMOEAST-Aktie notiert seit 12.12.2003 im amtlichen Handel der Wiener Börse und wurde im März 2005 in das oberste Handelssegment – den Prime Market – aufgenommen. Per Ende des dritten Quartals erreichte die Börsenkapitalisierung EUR 2 Mrd. Seit der Erstnotiz im Dezember 2003 hat die IMMOEAST-Aktie eine Performance von 22,04 % p.a. erreicht und war damit die erfolgreichste österreichische Immobilienaktie. Im laufenden Wirtschaftsjahr ist auch der Handel mit IMMOEAST-Aktien stark gestiegen: In den ersten drei Quartalen wurden Aktien mit einem Kurswert von EUR 1,64 Mrd. gehandelt.

INFORMATIONEN ZUR IMMOEAST-AKTIE

Ansprechperson Investor Relations	Emanuel Auanger
Aktionärstelefon	01/532 87 60-0
E-Mail	investor@immoeast.at
Internet	www.immoeast.at
Notiert	Wiener Börse
Handelssegment	Amtlicher Handel
Marktsegment	Prime Market
Wiener Börse WP Kürzel	IEA
ISIN	AT0000642806
Reuters	IMEA.VI
Bloomberg	IEA AV Equity
In folgenden Indices enthalten	WBI, ATX Prime, Immobilien-ATX
Erstnotiz	12.12.2003

Finanzkalender

28. August 2006
Geschäftsbericht 2005/06

14. September 2006
Hauptversammlung

22. September 2006
**Bericht über das 1. Quartal
zum 31.7.2006**

14. Dezember 2006
**Bericht über das 1. Halbjahr
zum 31.10.2006**

23. März 2007
**Bericht über das 3. Quartal
zum 31.1.2007**

Herausgeber:
IMMOEAST Immobilien Anlagen AG
Bankgasse 2
A-1010 Wien

Tel.: +43/1/532 87 60-0
Fax: +43/1/532 87 60-760
Mail: marketing@immoeast.at
www.immoeast.at