

IMMOEAST

Zwischenbericht zum 31. Jänner 2005



Sehr geehrte Aktionäre!

Nach den Rekordgewinnen des letzten Halbjahres konnte auch im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres an den bisherigen Erfolg angeschlossen werden. Der Umsatz betrug EUR 17,2 Mio., das nach der IAS-Verkehrswertmethode ermittelte EBIT erreichte EUR 20,7 Mio. und das EBT lag bei EUR 42,4 Mio.

Mit Stichtag 31. 1. 2005 war die IMMOEAST an 1,85 Mio. m² beteiligt, wobei die Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis 695.801 m² betrug, die sich nutzungsspezifisch wie folgt aufteilen: 48,0 % Büro, 22,9 % Logistik, 12,6 % Garagen, 10,8 % Geschäfte, 4,2 % Wohnen und 1,5 % Freizeit/Hotel. Auch im letzten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres lag der Schwerpunkt der getätigten Investitionen im Bereich Logistik, Geschäftsflächen und Büro und hier in Polen und Ungarn. Ein Meilenstein der letzten Wochen war sicher der nach dem Berichtszeitraum erfolgte Markteintritt in Russland, wobei dieser Immobilienmarkt in Zukunft eine ähnliche Rolle wie die bisherigen Schwerpunktländer Ungarn, Tschechien, Polen und Rumänien im Portfolio spielen wird.

Aktuelle Informationen aus dem Portfolio der IMMOEAST:

Büro- und Logistikportfolio in Polen und Ungarn

Die IMMOEAST hat sich aufgrund der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum Ziel gesetzt, ihre Büro- und Logistikaktivitäten in Polen und Ungarn auszuweiten. Aus diesem Grund erwarb sie mit 56,6 % die Mehrheit an der Gesellschaft IMAK CEE, die bis 2006 in den boomenden Metropolen Warschau und Budapest ein Portfolio mit 155.000 m² Nutzfläche bei einem Immobilienwert von rd. EUR 260 Mio. aufbauen wird. Im Berichtszeitraum erwarb die Gesellschaft bereits folgende Objekte, die zu 100 % vermietet sind:

- Pharmapark Logistic Centre: dieses hochmoderne Logistikzentrum mit einer Fläche von 14.613 m² befindet sich in Budapest und ist an westliche Pharmakonzerne vermietet
- Bokserska Office Centre: ein 2003 fertiggestelltes Bürozentrum in Warschau mit 7.095 m², das fast ausschließlich an Niederlassungen renommierter internationaler Konzerne vermietet ist
- Bokserska Distribution Centre: ein Logistik- und Büroobjekt, das sich in der Nähe des Bokserska Office Centre befindet; die Immobilie umfasst eine Gesamtnutzfläche von 17.455 m²
- Cybernetyki Office Centre: dabei handelt es sich um ein ebenfalls in Warschau gelegenes Büroobjekt mit einer Fläche von 7.438 m²
- Crown Tower: dieses erst im Spätherbst letzten Jahres fertiggestellte Büroobjekt in Warschau umfasst eine Fläche von 8.380 m² und weist als Mieter deutsche Großunternehmen auf
- nach dem Berichtszeitraum wurde noch folgende Immobilie erworben: das ebenfalls in Warschau gelegene Crown Point ist ein Büroobjekt mit einer Größe von 10.989 m².

Einkaufszentrum in Polen

Ihr bislang größtes Einzelinvestment in Polen hat die IMMOEAST ebenfalls im Berichtszeitraum fixiert. Sie erwarb vorerst 10 % an dem Silesia City Center, einem projektierten Einkaufszentrum mit Entertainmentbereich. Bei einer vermietbaren Fläche von 66.320 m², das entspricht in etwa der Größe des Wiener Donauzentrums, wird das Objekt ca. 240 Geschäfte beherbergen und damit das größte Einkaufszentrum der Region Oberschlesien sein. Die restlichen 90 % wird die IMMOEAST bei Fertigstellung des Objekts, mit der im ersten Halbjahr des nächsten Jahres zu rechnen ist, und bei Erreichen eines vereinbarten Vermietungsgrades übernehmen. Bereits jetzt sind 43 % der Flächen fix an renommierte Marken wie z. B. Tesco, Nike, Adidas, Douglas oder Betty Barclay vergeben. Für weitere 34 % stehen die Verhandlungen kurz vor Abschluss oder sind bereits abgeschlossen.

Büroobjekt in Poznan, Polen

Eine weitere Investition in Polen tätigte die IMMOEAST im Rahmen der 19,75 %-Beteiligung an der Polonia Property Fund, L.P. Das Poznan Financial Centre, in erstklassiger Lage gelegen, weist eine Nutzfläche von 18.000 m² auf und ist fast vollständig an renommierte Unternehmen wie PricewaterhouseCoopers und Arcelor vermietet.

**Verkauf der Beteiligung
an GTC**

Im abgeschlossenen Berichtszeitraum wurde die 7,79 %-Beteiligung an dem Immobilien-developer GTC (Global Trade Centre), die vor dem IPO des Unternehmens erworben wurde, profitabel veräußert. Durch diese Beteiligung war die IMMOEAST in den letzten Jahren sehr aktiv am polnischen Markt, sie konnte wichtige Kontakte knüpfen und wertvolle Informationen über den Immobilienmarkt einholen, die sichere Direktinvestments ermöglichen.

**Einstieg in den
Immobilienmarkt
Russland**

Nach den bisherigen Schwerpunktländern der Investitionstätigkeiten wie Polen, Tschechien, Rumänien und Ungarn vollzog die IMMOEAST nach dem Berichtszeitraum den Einstieg in den russischen Markt. Durch den Erwerb einer 25,86 %-Beteiligung an Fleming Family & Partners Russia Real Estate Ltd. (FF&P), dem führenden russischen Immobilieninvestmentunternehmen, investiert die IMMOEAST in Büro- und Logistikobjekte in Moskau. Ziel des Unternehmens ist es, in den kommenden zwei bis drei Jahren ein Immobilienportfolio im Wert von USD 150 bis 170 Mio. aufzubauen, das vollvermietete Büro- und Einzelhandelsobjekte sowie gewerblich genutzte Immobilien umfassen soll.

Folgende zwei Immobilien sind im Eigentum der Gesellschaft:

Ein Bürogebäude am Gogolevsky Boulevard, in erstklassiger Lage, das bei einer Größe von 10.900 m² Nutzfläche zu 100 % an internationale Unternehmen wie z. B. KPMG, General Motors, Delta Airlines oder auch den Internationalen Währungsfonds vermietet ist.

Weiters erstand das Unternehmen ein Büro- und Einzelhandelsobjekt in der Lesnaya Straße, ebenfalls in sehr guter Lage. Diese Immobilie ist langfristig an das Aluminiumunternehmen Coalco vermietet.

Ausblick:

Verteilung des Portfolios

Die bisherigen Schwerpunktländer Ungarn, Tschechien, Rumänien und Polen bleiben auch in Zukunft die wichtigsten Investitionsstandorte der Gesellschaft. Allerdings wird in den nächsten Jahren der russische Markt ein wichtiges fünftes Standbein der IMMOEAST werden. Bei der sektoralen Verteilung der Nutzflächen werden auch in Zukunft Büro- und Logistikobjekte die größte Bedeutung haben, gefolgt von Garagen und Geschäftsflächen.

**Erfolgreiche Investitions-
strategie**

Auch beim Eintritt in den neuen Markt Russland verfolgt die IMMOEAST ihre schon bisher sehr erfolgreiche Strategie, zuerst mit Beteiligungen an starken Partnern vor Ort Informationen und Erfahrungen am lokalen Markt zu sammeln und erst dann den Einstieg über Direktinvestitionen durchzuführen. Damit ist für die Aktionäre der IMMOEAST die höchstmögliche Sicherheit gegeben, die auch in Zukunft die IMMOEAST-Aktie zu einer sicheren und erfolgreichen Anlageform machen wird.

Wien, im März 2005



Mag. Norbert Gertner
Mitglied des Vorstandes



MMag. Dr. Karl Petrikovics
Vorsitzender des Vorstandes

Konzernbilanz zum 31. Jänner 2005

Aktiva	31. 1. 2005 in TEUR	30. 4. 2004 in TEUR
Immobilienvermögen	401.418,6	136.820,8
Sonstige Sachanlagen	922,3	867,0
Immaterielle Vermögensgegenstände und Firmenwerte	4.476,6	-930,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	28.917,0	35.075,7
Andere Finanzanlagen	42.341,7	22.466,4
Steuerabgrenzungen	8.086,6	4.064,4
Langfristiges Vermögen	486.162,7	198.364,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	63.141,0	11.582,8
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	28.015,9
Liquide Mittel	92.340,9	30.922,7
Kurzfristiges Vermögen	155.481,9	70.521,5
AKTIVA	641.644,7	268.885,8
Passiva		
Grundkapital	59.294,2	29.647,1
Kapitalrücklagen	274.959,9	127.724,7
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	32.932,8	5.700,5
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	5.254,2	121,8
	372.441,0	
Minderheitenanteile	1.485,5	
Eigenkapital	373.926,6	163.194,1
Finanzverbindlichkeiten	148.931,4	78.891,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266,5	216,0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.796,4	333,1
Steuerabgrenzungen	26.538,4	9.681,7
Langfristige Verbindlichkeiten	179.532,7	89.122,6
Finanzverbindlichkeiten	14.141,2	3.983,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.066,7	3.124,7
Rückstellungen	9.575,7	1.063,9
Sonstige Verbindlichkeiten	52.401,8	8.396,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	88.185,4	16.569,1
PASSIVA	641.644,7	268.885,8

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung IAS 40 Anschaffungskostenmethode

TEUR	1. 5. 2004– 31. 1. 2005	1. 11. 2004– 31. 1. 2005	1. 5. 2003– 31. 1. 2004	1. 11. 2003– 31. 1. 2004
Umsatzerlöse	17.216,2	7.347,6	6.758,9	2.173,6
Sonstige betriebliche Erträge	2.795,0	-735,4	28,8	-35,7
Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte	-4.416,9	600,3	-1.959,7	-503,8
Immobilienaufwendungen	-3.535,5	-1.577,4	-1.067,9	-365,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.931,0	-4.648,1	-2.227,9	-968,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	3.127,8	987,0	1.532,2	300,6
Finanzierungsaufwand/-ertrag	8.685,4	8.426,1	-4.138,8	-2.913,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14.413,4	1.582,8	607,4	97,7
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-1.451,5	-1.201,5	1.508,9	525,1
Finanzergebnis	21.647,3	8.807,4	-2.022,6	-2.290,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	24.775,1	9.794,4	-490,4	-1.990,3
Steuern vom Einkommen	-6.297,5	-2.280,3	474,4	631,8
Konzernergebnis	18.477,6	7.514,2	-16,0	-1.358,5

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung IAS 40 Verkehrswertmethode

TEUR	1. 5. 2004– 31. 1. 2005	1. 11. 2004– 31. 1. 2005	1. 5. 2003– 31. 1. 2004	1. 11. 2003– 31. 1. 2004
Umsatzerlöse	17.216,2	7.347,6	6.758,9	2.173,6
Neubewertung von Liegenschaften (IAS 40)	11.117,1	4.134,6	1.521,5	155,1
Sonstige betriebliche Erträge	2.795,0	-735,4	28,8	-35,7
Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte	2.072,4	4.289,8	-274,7	-87,7
Immobilienaufwendungen	-3.535,5	-1.577,4	-1.067,9	-365,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.931,0	-4.648,1	-2.227,9	-968,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	20.734,2	8.811,1	4.738,7	871,7
Finanzierungsaufwand/-ertrag	8.685,4	8.426,1	-4.138,8	-2.913,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14.413,4	1.582,8	607,4	97,7
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-1.451,5	-1.201,5	1.508,9	525,1
Finanzergebnis	21.647,3	8.807,4	-2.022,6	-2.290,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	42.381,5	17.618,5	2.716,1	-1.419,1
Steuern vom Einkommen	-6.297,5	-2.280,3	474,4	631,8
latente Steuern aus Neubewertung (IAS 40)	-3.057,6	-1.282,5	-727,0	-151,6
Konzernergebnis	33.026,3	14.055,7	2.463,5	-939,0

Konzern-Cash-flow-Statement

TEUR	1. 5. 2004– 31. 1. 2005	1. 5. 2003– 31. 1. 2004
Cash-flow aus dem Ergebnis	5.759,7	3.491,9
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-41.935,8	-65.530,0
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-92.324,5	-26.608,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	190.181,7	36.169,4
Differenzen aus der Währungsumrechnung	5.496,9	-1.757,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	61.418,2	-57.726,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	30.922,7	84.143,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	92.340,9	26.417,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	61.418,2	-57.726,1

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

TEUR	1. 5. 2004– 31. 1. 2005	1. 5. 2003– 31. 1. 2004
Stand zum 30. April 2004	163.194,1	127.277,5
Kapitalerhöhung	192.706,0	30.141,2
Kosten der Kapitalerhöhung	-4.223,8	-609,0
Ausschüttung	-6.818,8	0,0
Verrechnung negativer Firmenwerte	3.973,6	0,0
Konzernergebnis	18.477,6	-16,0
Währungsänderungen	5.132,4	-1.757,0
Sonstige Änderungen	0,0	-56,9
Zugang Konsolidierungskreis	1.485,5	0,0
Stand zum 31. Jänner 2005	373.926,6	154.979,8

Kennzahlen der IMMOEAST

	31. Jänner 2005	31. Jänner 2004	2003/2004
Unternehmenskennzahlen			
Umsatz in TEUR	17.216,2	6.758,9	9.944,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) ¹⁾ in TEUR	20.734,2	4.738,7	7.987,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ¹⁾ in TEUR	42.381,5	2.716,1	14.283,3
Cash-flow aus dem Ergebnis in TEUR	5.759,7	3.491,9	3.909,9
Eigenkapital in TEUR	372.441,0	154.979,8	163.194,1
Eigenkapitalquote in % ²⁾	78,7%	100,0%	88,4%
Bilanzsumme in TEUR	641.644,7	225.523,5	268.885,8
Kennzahlen zum Immobilienvermögen			
Anzahl der Immobilien	55	34	52
davon in Beteiligungen ³⁾	28	27	41
Nutzfläche in m ²	695.801	282.903	397.172
davon in Beteiligungen ³⁾	202.713	167.465	221.297
Verkehrswerte der Immobilien in TEUR	503.990,9	200.324,3	269.883,1
davon in Beteiligungen ³⁾	91.554,6	96.185,3	111.051,6
Aktienkennzahlen			
Gewinn je Aktie ¹⁾ in EUR	0,65	0,10	0,39
Ultimokurs der Aktie	7,00	6,23	6,39
Anzahl der Aktien	59.294.160	29.647.080	29.647.080

1) Die Ermittlung der Kennzahl erfolgt auf Basis der Zahlen gemäß Verkehrswertmethode 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.

Aktienentwicklung

Seit 12.12.2003 notiert die IMMOEAST Aktie im amtlichen Handel der Wiener Börse. Nach dem Berichtszeitraum, nämlich mit 21.3.2005, ist die IMMOEAST in den Prime Market der Wiener Börse aufgestiegen. Somit sind die IMMOEAST und die IMMOFINANZ die einzigen Immobilienaktiengesellschaften, die in diesem Kreis gelistet sind.

Die Aktionäre partizipierten am Vermögenszuwachs der Stammaktie, größter Aktionär der IMMOEAST ist die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG mit 51 %. Im Zeitraum von 1.2.2004 bis 31.1.2005 verzeichnete die IMMOEAST-Aktie eine Kurssteigerung von 16,22 %.

Kursentwicklung IMMOEAST 12. 12. 2003 bis 31. 1. 2005



Die IMMOEAST Aktie

Notierung:	Wiener Börse
Segment:	Prime Market
ISIN:	AT 0000642806
WP-Kürzel	
Wiener Börse:	IEA
Reuters:	IMEA.VI
Bloomberg:	IEA.AV
Datastream:	O:IMAA
In folgenden	
Indices enthalten:	WBI

Erläuternde Bemerkungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Zwischenbericht zum 31. Januar 2005 wurde nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards erstellt. Hierin wurden bereits die im Zuge des Improvement Project adaptierten Standards eingearbeitet. Es erfolgte aufgrund der nunmehr ausschließlich maßgeblichen Gliederung nach der Fristigkeit eine Zuteilung der Steuerabgrenzungsposten zum langfristigen Vermögen bzw zu den langfristigen Verbindlichkeiten. Weiters wurden die Grundsätze des neuen IFRS 3, welcher IAS 22 ersetzt, erstmalig angewendet und die planmäßige Abschreibung der Firmenwerte durch den regelmäßig durchzuführenden Wertminderungstest ersetzt. Negative Firmenwerte aus Vorperioden wurden entsprechend IFRS 3.81 mit den Gewinnrücklagen verrechnet, neu entstandene negative Firmenwerte werden sofort erfolgswirksam aufgelöst.

Die Auswirkung der Änderung des Körperschaftsteuersatzes von 34 % auf 25 % wurde wie im Konzernabschluss zum 30. April 2004 erläutert gemäß IAS 12.46 iVm IAS 12.60 erfasst.

Konsolidierungskreis

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis im Wesentlichen durch den Erwerb von folgenden Gesellschaften erweitert: Global Trust s.r.l. (Rumänien, 100 %), Central Bud sp. z.o.o. (Polen, 100 %), Gordon Invest kft. (Ungarn, 100 %) und ABLO Building s.r.o. (Tschechien, 90 %). Daneben wurden weitere 45 % an der Atom Centrum s.a. (Tschechien) erworben, die nunmehr erstmalig quotal mit 50 % in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

Kapitalerhöhung

Im September 2004 fand die bisher größte Kapitalerhöhung der IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG statt. Hierbei wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 29.647.080 Aktien auf EUR 59.294.159,97 erhöht. In Summe flossen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von MEUR 192,7 zu. Das Grundkapital besteht nunmehr aus 59.294.158 Inhaber- und 2 Namensaktien.

Sonstige wesentliche Ereignisse

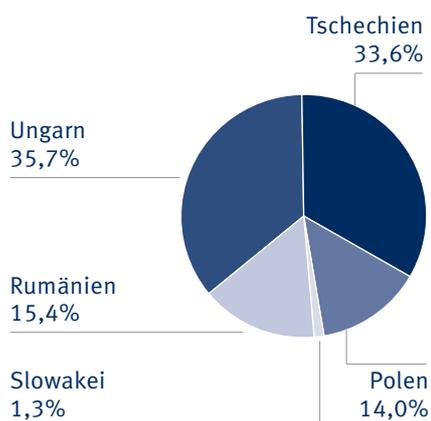
Im dritten Quartal gelang der IMMOEAST der äußerst erfolgreiche Verkauf der 7,79 %igen Beteiligung an der polnischen börsennotierten Global Trade Centre S.A. Daneben wirkten sich das starke Anziehen des polnischen Zloty, des ungarischen Forint, des rumänischen Leu und der tschechischen Krone positiv auf das Finanzergebnis aus.

Erläuterungen zum Zwischenabschluss und Ausblick

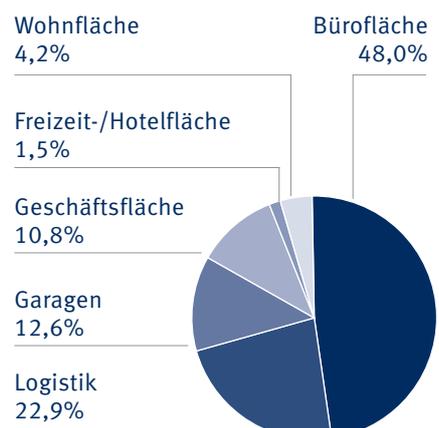
Das langfristige Vermögen zu Buchwerten stieg in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2004/05 um mehr als 145 % auf EUR 486,2 Mio. Das Immobilienvermögen zum 31. Januar 2005 bewertet zu Verkehrswerten beträgt EUR 503,9 Mio. Die Eigenkapitalquote in Relation zum mit Verkehrswerten angesetzten Immobilienvermögen beträgt auf Grund der durchgeführten Kapitalerhöhung zum Stichtag 78,7 %. Der Konzernumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 154,7 % auf EUR 17,2 Mio erhöht. Das EBIT nach der Verkehrswertmethode stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 4,7 Mio auf EUR 20,7 Mio. Der Konzernumsatz wird im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich EUR 25 Mio betragen.

Portfolio-Mix

Regionale Flächenverteilung



Flächenverteilung nach Nutzungsart



IMMOEAST Immobilien Anlagen AG

Bankgasse 2, A - 1010 Wien

Tel.: 01/532 06 39-0

Fax: 01/532 06 39-790

Mail: investor@immoeast.at

Web: www.immoeast.at

Termine im Überblick

31. August 2005	22. September 2005	30. September 2005	30. Dezember 2005	31. März 2006
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2004/2005	6. ordentliche Hauptversammlung	Bericht über das 1. Quartal zum 31. 7. 2005	Bericht über das 1. Halbjahr zum 31. 10. 2005	Bericht über das 3. Quartal zum 31. 1. 2006

Im dritten Quartal erworbene Objekte:



RO Bukarest
Global Business Center



CZ Prag
Westpoint Distribution Park



PL Kattowitz
Silesia City Center



PL Warschau
Crown Tower



PL Warschau
Bokserska Office Centre



PL Warschau
Bokserska Distribution Centre



PL Warschau
Cybernetyki Office Centre



PL Poznan
Poznan Financial Centre

Nach dem Berichtszeitraum erworbene Objekte:



H Budapest
Pharmapark Logistic Centre



RUS Moskau
Gogolevsky boulevard 11



RUS Moskau
Lesnaya Straße