

IMMOEAST

Zwischenbericht zum 31. Oktober 2004



Sehr geehrte Aktionäre!

Im Berichtsquartal wurde die Diversifikation des Immobilienbestandes konsequent weiterbetrieben. Investitionen wurden sowohl in Büro- und Logistikzentren als auch in Wohnobjekte vorgenommen. Damit konnte die Position der IMMOEAST als das führende börsennotierte Immobilienunternehmen in Osteuropa gefestigt werden.

Das wichtigste Ereignis im Berichtszeitraum war sicher die Kapitalerhöhung der Gesellschaft, bei der die Angebotsfrist wegen der enormen Nachfrage vorzeitig geschlossen werden musste. Bei Altaktionären wurden Zeichnungsaufträge im Rahmen der Ausübung ihrer Bezugsrechte zur Gänze erfüllt, darüber hinausgehende Orders konnten nicht berücksichtigt werden. Jene von Neuaktionären wurden zu 20 % bedient. Dadurch wurde die Aktionärsbasis deutlich verbreitert. Durch die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft rund EUR 192 Mio. an liquiden Mitteln zu. Diese Erhöhung des Eigenkapitals ermöglicht Immobilieninvestitionen in Höhe von EUR 450 Mio. Im zweiten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres konnten wir für die Aktionäre bei einem Umsatz von EUR 9,9 Mio. ein EBIT nach der IAS-Verkehrswertmethode von EUR 11,9 Mio. in den sechs Staaten, in denen die IMMOEAST bisher tätig war, erreichen. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beträgt EUR 24,8 Mio und liegt damit um 500 % über jenem des Vergleichszeitraumes des Vorjahres.

Die IMMOEAST ist an einer Gesamtnutzfläche von 2,214.302 m² (Nutzfläche nach Beteiligungsverhältnis 566.905 m²) beteiligt, wobei sich die nutzungsspezifische Gliederung der Flächen nach Beteiligungsverhältnissen wie folgt darstellt: 54 % Büro, 5,4 % Wohnen, 13,7 % Garagen, 12,9 % Geschäfte, 2 % Freizeit/Hotels und 12 % Logistik.

Der sektorale Schwerpunkt der IMMOEAST liegt also nach wie vor in den Bereichen Büro und Logistik und da vor allem in den Ländern Polen, Tschechien und Ungarn. In jüngster Zeit wurden durch den Kauf ausgewählter, erstklassiger Projekte die Ausweitung des Wohnungsanteils verfolgt und mit der Verstärkung der Präsenz in Rumänien sowie in aufstrebenden, chancenreichen Märkten wie Serbien neue Meilensteine gesetzt.

Aktuelle Informationen aus dem Portfolio der IMMOEAST:

Neue Wohnprojekte im Portfolio

Global Trade Centre (GTC), an der die IMMOEAST mit 7,79 Prozent beteiligt ist, investierte im Berichtszeitraum in ausgewählte Wohnprojekte in Prag und Budapest. Der steigende Wohlstand sowie die wegen der noch lange nicht abgeschlossenen Umstrukturierung des Wohnungsmarktes geringe Bautätigkeit und der daraus resultierende Mangel an adäquatem Wohnraum führen zu einem Nachfrageüberhang bei gut ausgestatteten Eigentumswohnungen in den neuen EU-Ländern. In diesem chancenreichen Markt ist die IMMOEAST nun ebenfalls aktiv, primär werden moderne Wohnanlagen errichtet, die später als Eigentumswohnungen an die künftigen Nutzer abverkauft werden.

Außerdem realisierte GTC die Akquisition eines Wohn- und Büroprojektes in Belgrad und hat damit einen weiteren Schritt in den aufstrebenden serbischen Immobilienmarkt gesetzt.

Büroentwicklungsprojekt Otopeni in Bukarest

Weiters gelang der IMMOEAST im Rahmen der 50-Prozent-Beteiligung an S+B CEE eine zukunftsorientierte Akquisition auf dem Bukarester Immobilienmarkt. In ausgezeichnetener Lage, direkt neben dem Otopeni International Airport wurde ein 38.520 m² großes Grundstück mit erstklassigen Entwicklungsmöglichkeiten erworben. Dort wird bis 2006 ein Projekt mit einer Gesamtnutzfläche von 14.700 m², davon 10.700 m² Büro- und 4.000 m² Lagerflächen, realisiert, für das es bereits zahlreiche Mietinteressenten gibt.

**Weitere Investitionen in
Polen und Tschechien
geplant**

Ebenfalls in Rumänien erwarb die IMMOEAST im November und damit nach dem Berichtszeitraum ein Bürohaus in exzellenter Lage. Das erst zu Beginn dieses Jahres fertiggestellte Objekt liegt im Bukarester Zentrum und zeichnet sich durch perfekte Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln aus. Die gesamte Nutzfläche von 10.600 m² ist zur Gänze langfristig an ein Telekomunternehmen vermietet. Mit diesen Akquisitionen setzte die IMMOEAST einen weiteren Schritt zum Aufbau eines umfassenden Portfolios in Rumänien.

Im Bereich Logistikzentren ist die IMMOEAST zur Zeit bei der Akquisition eines Objekts in Prag aktiv. Das hervorragend an die verkehrstechnische Infrastruktur angeschlossene Grundstück umfasst in etwa 61.240 m² vermietbare Fläche und ist fast zur Gänze an internationale Unternehmen vermietet.

Weiters wird derzeit eine Beteiligung der IMMOEAST an einem Büro- und Logistik-Portfolio mit Objekten in Warschau und Budapest verhandelt. Aktuell umfasst dieses Portfolio 46.600 m², eine Ausweitung um weitere 109.630 m² – ebenfalls in diesen beiden Städten – ist jedoch bis zum Jahr 2006 geplant. Der Abschluss der Verhandlungen wird für das dritte Quartal des laufenden Geschäftsjahres erwartet.

Ausblick:

**Verteilung des
Portfolios**

Die bisherigen Schwerpunktländer Tschechien, Ungarn oder Polen bleiben auch in Zukunft die wichtigsten Investitionsstandorte der Gesellschaft. Dennoch streben wir eine stärkere Präsenz in den weiteren, schon bisher im Portfolio vertretenen Ländern Mittel- und Osteuropas wie Rumänien oder Serbien an. Zeitgleich wird auch der Markteintritt der IMMOEAST in den konjunkturstarke baltischen Staaten sowie in Kroatien, Russland und Bulgarien vorbereitet.

Die Bereiche Büro, Gewerbe und Logistik werden kurz- und mittelfristig auch weiterhin den Schwerpunkt der Neuinvestitionen bilden. Ausgewählte Objekte aus den Segmenten Wohnen, Garagen und Hotels werden als Ergänzung des Portfolios aber verstärkt Beachtung finden.

**Erfolg durch aktives
Portfoliomanagement**

Das frühe Engagement in den neuen Märkten hat der IMMOEAST einen wichtigen Informationsvorsprung gesichert, der auch in Zukunft von großer Bedeutung sein wird. Erst die umfassende Kenntnis dieser Märkte und die hervorragenden Kontakte des IMMOEAST-Teams ermöglichen die schon bisher so erfolgreiche Akquisition gewinnträchtiger und erstklassiger Objekte in einem frühen Stadium. Das wiederum ist Voraussetzung und Absicherung für die Fortsetzung der erfolgreichen Unternehmensstrategie der IMMOEAST.

Wien, im November 2004



Mag. Norbert Gertner
Mitglied des Vorstandes



MMag. Dr. Karl Petrikovics
Vorsitzender des Vorstandes

Konzernbilanz zum 31. Oktober 2004

Aktiva	31. 10. 2004 in TEUR	30. 4. 2004 in TEUR
Immobilienvermögen	276.530,2	136.820,8
Sonstige Sachanlagen	745,1	867,0
Immaterielle Vermögensgegenstände und Firmenwerte	4.334,8	-930,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	34.825,7	35.075,7
Andere Finanzanlagen	20.824,6	22.466,4
Steuerabgrenzungen	6.435,7	4.064,4
Langfristiges Vermögen	343.696,0	198.364,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.364,8	11.582,8
Wertpapiere des Umlaufvermögens	140.155,2	28.015,9
Liquide Mittel	58.853,0	30.922,7
Kurzfristiges Vermögen	209.372,9	70.521,5
AKTIVA	553.069,0	268.885,8
Passiva		
Grundkapital	59.294,2	29.647,1
Kapitalrücklagen	277.726,6	127.724,7
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	25.418,6	5.700,5
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	1.536,9	121,8
Eigenkapital	363.976,2	163.194,1
Finanzverbindlichkeiten	130.090,1	78.891,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	286,1	216,0
Rückstellungen	33,4	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.838,8	333,1
Steuerabgrenzungen	17.789,2	9.681,7
Langfristige Verbindlichkeiten	150.037,7	89.122,6
Finanzverbindlichkeiten	9.573,4	3.983,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.188,2	3.124,7
Rückstellungen	1.183,6	1.063,9
Sonstige Verbindlichkeiten	22.109,9	8.396,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	39.055,0	16.569,1
PASSIVA	553.069,0	268.885,8

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung IAS 40 Anschaffungskostenmethode

	1. 5.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 8.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 5.–31. 10. 2003 in TEUR	1. 8.–31. 10. 2003 in TEUR
Umsatzerlöse	9.868,6	5.399,6	4.585,4	2.193,7
Sonstige betriebliche Erträge	3.530,4	1.199,5	64,5	-236,4
Abschreibungen	-5.017,1	-2.775,8	-1.455,9	-544,3
Immobilienaufwendungen	-1.958,2	-1.298,0	-702,4	-328,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.282,9	-2.257,3	-1.259,9	-383,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	2.140,8	268,0	1.231,6	700,8
Finanzierungsaufwand/-ertrag	259,2	1.278,2	-1.225,2	129,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12.830,6	2.224,2	509,7	223,1
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-250,0	0,0	983,7	0,0
Finanzergebnis	12.839,9	3.502,5	268,2	352,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	14.980,7	3.770,4	1.499,9	1.053,4
Steuern vom Einkommen	-4.017,3	-1.088,8	-157,3	-30,2
Konzernergebnis	10.963,4	2.681,6	1.342,5	1.023,2

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung IAS 40 Verkehrswertmethode

	1. 5.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 8.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 5.–31. 10. 2003 in TEUR	1. 8.–31. 10. 2003 in TEUR
Umsatzerlöse	9.868,6	5.399,6	4.585,4	2.193,7
Neubewertung von Liegenschaften (IAS 40)	6.982,5	940,8	1.366,4	671,2
Sonstige betriebliche Erträge	3.530,4	1.199,5	64,5	-236,4
Abschreibungen	-2.217,4	-927,9	-187,0	-97,0
Immobilienaufwendungen	-1.958,2	-1.298,0	-702,4	-328,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.282,9	-2.257,3	-1.259,9	-383,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11.923,1	3.056,6	3.867,0	1.819,3
Finanzierungsaufwand/-ertrag	259,2	1.278,2	-1.225,2	129,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12.830,6	2.224,2	509,7	223,1
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-250,0	0,0	983,7	0,0
Finanzergebnis	12.839,9	3.502,5	268,2	352,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	24.763,0	6.559,1	4.135,2	2.172,0
Steuern vom Einkommen	-4.017,3	-1.088,8	-157,3	-30,2
latente Steuern aus Neubewertung (IAS 40)	-1.775,1	-477,4	-575,4	-212,7
Konzernergebnis	18.970,6	4.992,9	3.402,5	1.929,1

Konzern-Cash-flow-Statement

	1. 5.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 5.–31. 10. 2003 in TEUR
Cash-flow aus dem Ergebnis	4.090,7	2.473,5
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.621,6	-20.010,9
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-49.903,7	-15.942,8
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	191.945,9	6.383,4
Differenzen aus der Währungsumrechnung	1.659,4	-1.068,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	135.080,0	-30.638,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	30.922,7	84.143,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	166.002,7	53.504,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	135.080,0	-30.638,8

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

	1. 5.–31. 10. 2004 in TEUR	1. 5.–31. 10. 2003 in TEUR
Stand zum 30. April 2004	163.194,1	127.277,5
Kapitalerhöhung	192.706,0	0,0
Kosten der Kapitalerhöhung	-1.457,1	0,0
Ausschüttung	-6.818,8	0,0
Verrechnung negativer Firmenwerte	3.973,6	0,0
Konzernergebnis	10.963,4	1.342,5
Währungsänderungen	1.415,1	-1.068,5
Stand zum 31. Oktober 2004	363.976,2	127.551,5

Kennzahlen der IMMOEAST

	31. Oktober 2004	31. Oktober 2003	2003/2004
Unternehmenskennzahlen			
Umsatz in TEUR	9.868,6	4.584,4	9.944,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) ¹⁾ in TEUR	11.923,1	3.867,0	7.987,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ¹⁾ in TEUR	24.763,0	4.135,2	14.283,3
Cash-flow aus dem Ergebnis in TEUR	4.090,7	2.473,5	3.909,9
Eigenkapital in TEUR	363.976,2	127.551,5	163.194,1
Eigenkapitalquote in % ²⁾	100,0%	100,0%	88,4%
Bilanzsumme in TEUR	553.069,0	199.223,4	268.885,8
Kennzahlen zum Immobilienvermögen			
Anzahl der Immobilien	71	32	52
davon in Beteiligungen ³⁾	54	25	41
Nutzfläche in m ²	566.905	264.592	397.172
davon in Beteiligungen ³⁾	246.098	147.715	221.297
Verkehrswerte der Immobilien in TEUR	420.226,5	186.851,1	269.883,1
davon in Beteiligungen ³⁾	120.830,7	82.980,1	111.051,6
Aktienkennzahlen			
Gewinn je Aktie ¹⁾ in EUR	0,53	0,06	0,39
Ultimokurs der Aktie	6,79	–	6,39
Anzahl der Aktien	59.294.160	24.705.900	29.647.080

1) Die Ermittlung der Kennzahl erfolgt auf Basis der Zahlen gemäß Verkehrswertmethode nach IAS 40.

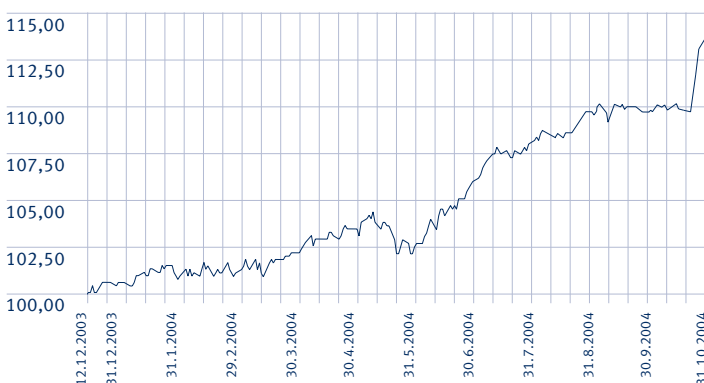
2) Die Eigenkapitalquote bemisst sich in Relation zum mit Verkehrswerten angesetzten Vermögen.

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. Die Aktionäre partizipierten am Vermögenszuwachs der Stammaktie, größter Aktionär der IMMOEAST ist die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG mit 51 %. Seit Emission bis 31.10.2004 beträgt die Performance der IMMOEAST-Aktie unter Berücksichtigung der Kursentwicklung inklusive der Dividende von EUR 0,23 14,10%. Dies entspricht einer Vorsteuerrendite von 18,80%.

Kursentwicklung IMMOEAST 12. 12. 2003 bis 31. 10. 2004



Die IMMOEAST Aktie

Notierung:	Wiener Börse
Segment:	Amtlicher Handel
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. Oktober 2004 wurde nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards erstellt. In diesem Halbjahresbericht 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.

Konsolidierungskreis

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.

Kapitalerhöhung

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres hat sich der Konsolidierungskreis im Wesentlichen durch den Erwerb von 100 % der Anteile an der Gordon Invest Kft. und der Szepvölgyi Business Park Kft. erweitert.

Erläuterungen zum Zwischenabschluss und Ausblick

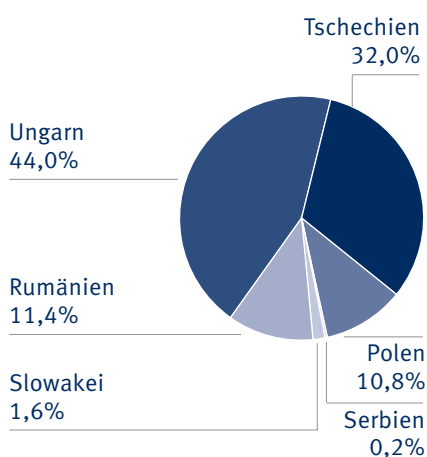
Im September 2004 fand die bisher größte Kapitalerhöhung der IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG statt. Hierbei wurde das Grundkapital durch die Ausgabe von 29.647.080 Aktien auf EUR 59.294.159,97 erhöht. In Summe flossen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von MEUR 192,7 zu. Das Grundkapital besteht nunmehr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

Das langfristige Vermögen zu Buchwerten stieg in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2004/05 um mehr als 73 % auf EUR 343,7 Mio. Das Immobilienvermögen zum 31. Oktober 2004 bewertet zu Verkehrswerten beträgt EUR 420,2 Mio. Die Eigenkapitalquote in Relation zum mit Verkehrswerten angesetzten Immobilienvermögen beträgt auf Grund der durchgeführten Kapitalerhöhung zum Stichtag 100 %. Der Konzernumsatz hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2004/05 im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 9,8 Mio mehr als verdoppelt. Das EBIT nach der Verkehrswertmethode stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 3,9 Mio auf EUR 11,9 Mio. Das Finanzergebnis ist vor allem auf Grund der Bewertung der Beteiligung an der Globe Trade Centre S.A. deutlich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum angestiegen.

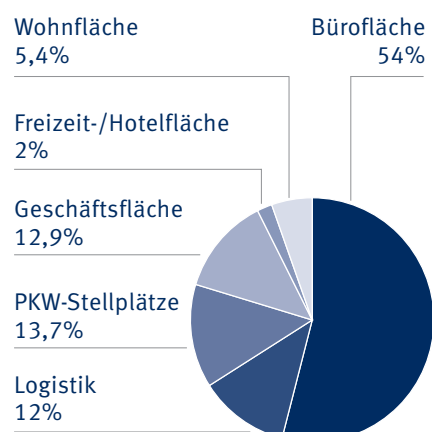
Der Konzernumsatz wird im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich mehr als EUR 25 Mio betragen. Das zu Verkehrswerten bewertete Immobilienvermögen wird die EUR 500 Mio – Grenze deutlich überschreiten.

Portfolio-Mix

Regionale Nutzflächenverteilung



Sektorale Nutzflächenverteilung



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. März 2005	31. August 2005	22. September 2005	30. September 2005	30. Dezember 2005
Bericht über das 3. Quartal zum 31. 1. 2005	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

Im ersten Halbjahr erworbene Objekte:



H Budapest
Europe Business Tower



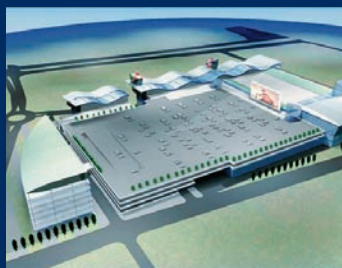
H Budapest
Globe 3



H Budapest
Szepvölgyi Business Park



H Budapest
West Gate Business Park



PL Polen
6 Shopping Center



SLO Bratislava
Bratislava Business Center



RO Bukarest
Iride Business Park



RO Bukarest
Otopeni

Nach dem Berichtszeitraum erworben:



RO Bukarest
Global Business Center