

## Adhoc-Information

# Sparkassen Immobilien AG mit neuerlichem Rekord-Geschäftsjahr 2006

- **Umsatzerlöse + 75 %**
- **EBIT-Plus von 119%, Konzerngewinn + 85 %**
- **Immobilienvermögen über 1 Milliarde Euro**
- **Deutlicher Ausbau des Entwicklungsgeschäfts in CEE**
- **Pipeline in Höhe von EUR 2,3 Mrd. für weiteres Wachstum**

Die börsennotierte Sparkassen Immobilien AG erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut Rekordergebnisse: Alle Umsatz- und Ertragskennzahlen wiesen einen überproportionalen Anstieg auf.

*Alle nachfolgenden Kennzahlen basieren auf Cost-Methode (Anschaffungskosten minus Abschreibungen), sofern nicht anders angegeben:*

Durch den kontinuierlichen Ausbau des Immobilien-Portfolios stiegen die Umsatzerlöse um 75% auf EUR 73,6 Mio. nach EUR 42,2 Mio. im Geschäftsjahr 2005, parallel dazu konnten die Mieterlöse auf EUR 60,4 Mio. erhöht werden – das bedeutet einen Zuwachs von 77 % im Jahresvergleich. Knapp mehr als die Hälfte des Umsatzes (52%) wurden im Geschäftsjahr 2006 in Österreich erzielt, dank des Investitionsfokus Deutschland rangierten die Umsatzerlöse aus diesem Markt an zweiter Stelle mit 17 %, der CEE-Anteil an den Mieterlösen liegt bei rund 30 % (2005: 42%). Die Betriebsleistung, in der auch das Ergebnis des Hotel Marriott Budapest mit einem Wert von EUR 3,6 Mio. inkludiert ist, stieg auf EUR 86,4 Mio. (+ 67%), nach Fair Value sogar auf EUR 108,2 Mio. Veräußerungsgewinne fielen mit EUR 1,5 Mio. kaum ins Gewicht. Das Ergebnis der Geschäftstätigkeit (EBIT) konnte mehr als verdoppelt werden (+119%) und erreichte einen neuen Höchstwert von EUR 35,3 Mio. nach EUR 16,1 Mio. im Geschäftsjahr 2005. Hauptursache für diesen Anstieg waren vor allem die höheren Vermietungserlöse. Nach Fair Value betrug das EBIT EUR 75,8 Mio., darin enthalten sind EUR 29,4 Mio. aus Neubewertung von Liegenschaften durch internationale Gutachter.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) stieg mit einem Plus von 90 % fast ebenso stark und erreichte EUR 19,2 Mio. nach EUR 10,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Konzerngewinn erhöhte sich ebenfalls deutlich über Plan: + 85% auf EUR 15,7 Mio.

### **Immobilienvermögen erstmals über EUR 1 Milliarde**

Dank neuer Investitionen überstieg das Immobilienvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals die EUR 1 Milliarden-Marke (EUR 1,2 Mrd.), das entspricht einem Zuwachs von 78 %. Der höchste Anteil an fertigen Objekten, rund EUR 200 Mio., floss in den Sparkassen Immobilien-Investitionsschwerpunkt Deutschland – und hier vor allem in den Wohnungsmarkt in Berlin. Den vor allem in den CEE-Ländern gestiegenen Preisen für fertige Objekte trug die Sparkassen Immobilien AG mit einem deutlichen Ausbau des Entwicklungsprojekt-Geschäfts Rechnung: im Jahr 2006 wurden rund EUR 123 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert, 2005 waren es weniger als EUR 10 Mio. Die Gesamtnutzfläche erreichte 2006 knapp 1 Million m<sup>2</sup> (976.000 m<sup>2</sup>), das entspricht einer Steigerung von 56 %. Mit Stichtag 31.12.2006 befanden sich 100 Objekte im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG. Der Anteil an ausländischen Immobilien (in m<sup>2</sup>/inkl. Entwicklungsprojekte) wurde deutlich ausgebaut: der Deutschland-Anteil stieg auf 21 %, der CEE-Anteil betrug 44 %, während der Österreich-Anteil auf 35% zurückging.

## Adhoc-Information

Der Vermietungsgrad lag erneut bei hervorragenden 93 %, in CEE bei einem Spitzenwert von 96 %. Die Mietrendite betrug durchschnittlich 6,6 %, was angesichts der steigenden Preise ein ausgezeichneter Wert – auch im Peer-Vergleich - ist.

Die s IMMO Aktie zeigte auf 1-Jahres-Basis eine Wertentwicklung von Plus 12,8. Die gesamte Börsenkaptalisierung stieg auf knapp über EUR 1 Milliarde (EUR 1,05 Mrd) per 31.12.2006. Der Gewinn pro Aktie (EPS) stieg auf Fair Value-Basis auf EUR 0,62 nach EUR 0,44 im Vorjahr. Der Substanzwert der s IMMO Aktie (Net Asset Value, NAV) stieg um knapp 10 % auf EUR 8,9.

Die derzeitige Investmentpipeline (fertige Objekte und Entwicklungsprojekte) beträgt EUR 2,3 Mrd. Mehr als 60 % dieser Pipeline sind vertraglich vorfixiert, rund EUR 1 Milliarde wird in den nächsten 3-4 Jahren in Entwicklungsobjekte fließen. Um dieses weitere Wachstum zu finanzieren, plant die Sparkassen Immobilien AG noch dieses Jahr eine Kapitalerhöhung.

2007 sind Investitionen in der Höhe von EUR 500 – 800 Mio. geplant. Neben den bestehenden Investitionsschwerpunkten Deutschland, Rumänien und Bulgarien wird die Sparkassen Immobilien AG auch den Markteintritt in der Ukraine vollziehen – eine Tochtergesellschaft mit entsprechenden Immobilienprofis vor Ort wurde soeben gegründet.

## Unternehmenskennzahlen

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2006 - 31. 12.2006 in Mio. EUR / Cost-Methode

	01.01. – 31.12.2006	01.01. – 31.12.2005	Veränderung in %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73,6</b>	<b>42,2</b>	<b>+ 75</b>
davon Mieterlöse	60,4	34,2	+ 77
Sonstige betriebliche Erträge	11,3	7,6	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1,5	2,0	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>86,4</b>	<b>51,8</b>	<b>+ 67</b>
Abschreibungen	-21,1	- 16,3	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30,0	- 19,4	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit / EBIT</b>	<b>35,3</b>	<b>16,1</b>	<b>+119</b>
Finanzergebnis	-16,1	-6,0	
<b>Periodenüberschuss vor Steuern / EBT</b>	<b>19,2</b>	<b>10,1</b>	<b>+ 90</b>
Ertragssteuern	-3,5	-1,6	
<b>Konzerngewinn</b>	<b>15,7</b>	<b>8,5</b>	<b>+ 85</b>
<b>davon Anteile für Aktionäre der Sparkassen Immobilien AG</b>	<b>15,0</b>	<b>6,8</b>	<b>+121</b>
davon Anteile fremder Gesellschafter	0,6	1,7	

### Immobilienkennzahlen per 31.12.2006

Anzahl der Immobilien	100
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	976.000
- davon in Österreich	343.000
- davon in Deutschland	204.000
- davon in CEE	430.000
Immobilienvermögen in Mio. EUR (Marktwert)	1.185
Durchschnittliche Mietrendite	6,6 %

## Adhoc-Information

Rückfragen an:

Sparkassen Immobilien AG, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

1060 Wien, Mariahilferstraße 41-43, Telefax: 0043 (0) 50100 DW 27559

Elke Koch, Tel. 0043 (0) 50100 DW 27402, e-mail: [elkepetra.koch@s-immoag.at](mailto:elkepetra.koch@s-immoag.at)

Diesen Text können Sie auch auf unserer Homepage unter [http://www.sparkassenimmobilienag.at /Presse](http://www.sparkassenimmobilienag.at/Presse) abrufen