

Sparkassen Immobilien AG

Eine Anlage fürs Leben



Zwischenbericht zum 31.03.2006

Zwischenbericht zum 31.03.2006

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre und Investoren!

Die Sparkassen Immobilien AG hat das Jahr 2006 äußerst vielversprechend gestartet:

Wir erzielten mit dem Jahresergebnis 2005 das erfolgreichste Jahr seit Bestehen des Unternehmens und können mit dem vorliegenden Quartalsbericht nahtlos an diese Erfolgsgeschichte anknüpfen. Alle wesentlichen Kennzahlen stiegen durchschnittlich um 50 %! Darüber hinaus haben wir unser Immobilienportfolio wieder deutlich ausgebaut, und wir wollen weiter dynamisch wachsen. Im Sinne unserer auf Langfristigkeit und stabile Erträge ausgerichteten Strategie allerdings immer mit gebührendem Augenmaß, das heißt mit breit gestreuten Immobilien und einer entsprechenden Eigenkapitalbasis für größtmögliche Sicherheit. Und damit liegen wir „im Trend“, wie eine aktuelle Umfrage des Marktforschungsinstituts IMAS im Auftrag der Sparkassen Immobilien AG unter 506 Wertpapierbesitzern zeigt. Vor die Wahl gestellt: „hohe Rendite/Erträge“ oder „hohe Sicherheit“, votierten mehr als die Hälfte für hohe Sicherheit, an zweiter Stelle folgte die „breite Streuung“, erst dann waren die Anleger zu deutlich mehr Risiko bereit.

Unsere Anleger konnten auch im ersten Quartal von unserer Sicherheits- und Qualitätsstrategie profitieren: auf Einjahres-Basis (März 05–März 06) legte die s IMMO-Aktie um 8,0 % zu, der s IMMO INVEST um 7,5 % bzw. 6,6 % (2. Tranche). Die Marktkapitalisierung stieg gegenüber dem ersten Quartal 2005 um 61 % auf EUR 819 Mio.

DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL 2006 IM DETAIL:

Immobilienvermögen um 66 % gesteigert – Markteinstieg in Rumänien erfolgt

Im Dezember 2005 haben wir die Expansion in den aus unserer Sicht sehr attraktiven deutschen Immobilienmarkt gestartet und im ersten Quartal 2006 weiter fortgesetzt. Insgesamt haben wir in Deutschland im Berichtszeitraum drei Immobilien mit 35.000 m² Nutzfläche, bestehend aus zwei Bürogebäuden in München und einem großen Retail-Objekt in Halle/Saale mit der Metro-Gruppe als langfristigen Mieter, erworben. Der Kauf eines 3.100 m² großen Grundstücks mitten im Zentrum von Bukarest markierte den Einstieg in dem renditeträchtigen Immobilienmarkt Rumänien. In Budapest konnten wir ein weiteres Büro-Objekt mit rd. 8.000 m² akquirieren und verfügen damit über rd. 100.000 m² Nutzfläche in der ungarischen Haupt-

stadt. Damit lag die Gesamtnutzfläche per 31.03.2006 bei 578.000 m², und das Immobilienvermögen stieg gegenüber dem ersten Quartal 2005 um 66 % auf EUR 784 Mio. Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag bei 92,9 %. Derzeit sind wir zu 55 % in Österreich, zu 38 % in CEE-Ländern (Ungarn, Tschechien, Slowakei, Rumänien) und zu 7 % in Deutschland investiert.

Nachhaltige Ergebnissteigerung: +58 % Umsatzerlöse, +54 % Gewinn

Auf Basis der konsequenten Erweiterung unseres Immobilienportfolios sowie durch die effiziente Bewirtschaftung unseres bestehenden Portfolios in Österreich, Deutschland und CEE konnten wir im ersten Quartal die Umsatzerlöse gegenüber der Vorjahresperiode um 58 % auf EUR 16,1 Mio. und die Mieterlöse um 57 % auf EUR 12,8 Mio. steigern. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) erreichte mit EUR 8,3 Mio. einen neuen Höchststand, das bedeutet ein Plus von 50 % gegenüber dem ersten Quartal 2005. Der Periodenüberschuss vor Steuern (EBT) stieg um 59 % auf EUR 4,7 Mio., und der Konzernperiodenüberschuss belief sich auf EUR 3,7 Mio. und lag damit um 54 % über dem Wert im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Wir werden alles daransetzen, dieses ausgezeichnete Ergebnis auch im laufenden Jahr mit kontinuierlichen Spitzenwerten bei Umsatz und Ertrag zu untermauern. Die Basis dazu ist das weitere dynamische Wachstum unseres Portfolios. Wir planen daher für 2006 Akquisitionen in der Höhe von rund EUR 500 Mio. in unseren bestehenden Investitionsgebieten, um noch heuer unser erklärtes Ziel, ein Immobilienvermögen von deutlich über einer Milliarde Euro, zu erreichen.

20.000 Aktionäre haben uns bereits ihr Vertrauen geschenkt, und wir hoffen, in Zukunft noch mehr Anleger von unserer auf Sicherheit und langfristiges Wachstum ausgerichteten Investitions- und Qualitätsstrategie zu überzeugen. Auf Basis von Cash/Earnings und Substanzwert-(NAV-)Kennzahlen, ist die s IMMO-Aktie bereits heute eine der als am attraktivsten bewerteten Immo-Aktien an der Wiener Börse, und das heißt für die Anleger: mehr Immobilie für weniger Geld.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky

Konzernbilanz zum 31.03.2006

in TEUR	31.03.2006	31.03.2005	Veränderung
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	49	26	
II. Sachanlagen	748.915	471.592	+59 %
III. Finanzanlagen	6.084	6.006	
IV. Langfristige Forderungen	1.972	1.205	
	757.020	478.829	+58 %
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41.030	23.623	
II. Wertpapiere und Anteile	28.466	11.880	
III. Liquide Mittel	134.331	5.134	
	203.827	40.637	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	378	425	
	961.225	519.891	+85 %
PASSIVA			
A. Eigenkapital	367.018	226.886	+62 %
B. Fremdanteile am Eigenkapital	23.948	0	
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	275.506	166.214	+66 %
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	209.084	58.930	+255 %
3. Rückstellungen	10.855	6.349	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	22.850	21.330	
	518.295	252.823	
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten	47.143	37.831	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.821	2.350	
	961.225	519.891	+85 %

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2006–31.03.2006

in TEUR	01.01.–31.03.2006	01.01.–31.03.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	16.116	10.172	+58 %
davon Mieterlöse	12.842	8.176	+57 %
Sonstige betriebliche Erträge	1.069	253	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.132	2.108	
Betriebsleistung	18.317	12.533	+46 %
Abschreibungen	-4.982	-3.018	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.998	-3.951	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	8.338	5.564	+50 %
Finanzergebnis	-3.657	-2.629	
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	4.680	2.935	+59 %
Ertragsteuern	-912	-524	
Periodenüberschuss nach Steuern	3.767	2.411	+56 %
Anteile anderer Gesellschafter	-64	0	
Konzernperiodenüberschuss	3.703	2.411	+54 %

Konzern-Segmentberichterstattung zum 31.03.2006

in TEUR	Österreich	%	Ungarn	%	Tschechien	%
Umsatzerlöse	9.887	61	2.574	16	1.713	11
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	5.571	66	915	11	1.070	13
in TEUR	Deutschland	%	Slowakei	%	Rumänien	%
Umsatzerlöse	1.122	7	820	5	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	545	6,5	294	3,5	-57	

Gekürzte Konzern-Cashflow-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2006–31.03.2006

in TEUR	01.01.–31.03.2006	01.01.–31.03.2005	Veränderung
Ergebnis vor Steuern	4.680	2.935	
Abschreibungen	4.982	3.018	
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-1.132	-2.108	
Bezahlte Steuern	-88	-35	
Zinsensaldo	3.657	2.629	
Konzern-Cashflow	12.099	6.439	+88 %

Produkte der s Immobilien AG

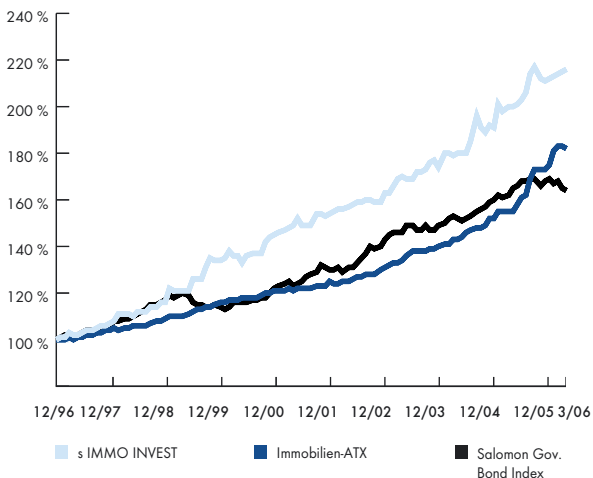
Die Sparkassen Immobilien AG bietet zwei attraktive Immobilienprodukte aus einer Hand:

- s IMMO-Aktie – die thesaurierende Aktie;
- s IMMO INVEST – den ausschüttenden Genussschein.

Die vermögensrechtliche Struktur bei der Sparkassen Immobilien AG ist gekennzeichnet durch die strikte Trennung unserer Produkte s IMMO-Aktie und s IMMO INVEST. Das Vermögen und die Erträge der beiden Investorengruppen werden klar voneinander getrennt abgerechnet.

s IMMO INVEST

Performance s IMMO INVEST Dez. 96 – März 06 in EUR



Performance inkl. jährlicher Ausschüttungen. In den letzten Jahren konnte der Genussschein s IMMO INVEST den Benchmarkindex – den IATX – deutlich outperformen.

Börsendaten

ISIN-NUMMER	AT000 079573 7/AT000 063069 0
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Rechtsform	Obligationenähnliches Genussrecht nach § 174 AktG
Börsezulassung	Amtlicher Handel
Handelssegment	Other Listings
Reuters	SIMlg.VI

Perfomancedaten

Erstnotiz	29.12.1996	
Kurs zum 31.03.2006 in EUR	96,85	95,90
1 Jahr	7,5 %	6,6 %
3 Jahre p.a.	8,3 %	
seit Emission p.a.	8,6 %	9,2 %

Kennzahlen je s IMMO INVEST (Genussschein)

in TEUR

Kurs zum 31.03.2006	
Anzahl Genussscheine	
Börsekapitalisierung in Mio. EUR	
Cashflow je Genussschein	
Kurs-Cashflow-Verhältnis	

Vermögen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR (Buchwerte)

Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen	
Beteiligungen	
Forderungen	
Wertpapiere	
Liquide Mittel	
Rechnungsabgrenzung	
Summe Vermögen	
Bankverbindlichkeiten	
Sonstige Verbindlichkeiten	
Summe Verbindlichkeiten	

Genussrechtskapital

Ergebniskennzahlen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR

Umsatz	
davon Mieterlöse	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	
Ergebnis nach Steuern (EAT)	

31.03.2006

96,85
3.883.398
379,6
1,2
19

31.03.2005

94,40
2.468.398
183,6
1,1
20

31.03.2006

356.428
5.802
52.602
6.163
47.041
158
468.194
106.034
85.993
192.027

31.03.2005

183.572
5.802
49.136
4.752
2.249
107
245.618
28.946
45.473
79.405

Veränderung

+94 %
+91 %
+142 %

276.167

166.214

+66 %

31.03.2006

7.854
6.345
3.673
3.184
2.978

31.03.2005

4.244
3.441
2.459
2.275
2.111

Veränderung

+85 %
+84 %
+49 %
+40 %
+41 %

Zielmärkte Sparkassen Immobilien AG



■ Derzeitige Investitionsgebiete

■ Künftige Investitionsgebiete

Sparkassen Immobilien AG
Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien
Telefon +43 (0)50100-27550
Telefax +43 (0)50100-27559

Investor Relations:

Andreas Feuerstein, andreas.feuerstein@immorent.at
Franz Zaccaria, franz.zaccaria@immorent.at