

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> akquirieren und verfügen damit über rd. 100.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der ungarischen Haupt-

stadt. Damit lag die Gesamtnutzfläche per 31.03.2006 bei 578.000 m<sup>2</sup>, 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 Vejdovszky

## Konzernbilanz zum 31.03.2006

| in TEUR  | 31.03.2006     | 31.03.2005     | Veränderung  |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |                |                |              |
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>                 |                |                |              |
| 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          |              |
|  | <b>757.020</b> | <b>478.829</b> | <b>+58 %</b> |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>                 |                |                |              |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 41.030         | 23.623         |              |
| II. Wertpapiere und Anteile                      | 28.466         | 11.880         |              |
| III. Liquide Mittel                              | 134.331        | 5.134          |              |
|  | <b>203.827</b> | <b>40.637</b>  |              |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>             |                |                |              |
|  | <b>378</b>     | <b>425</b>     |              |
|  | <b>961.225</b> | <b>519.891</b> | <b>+85 %</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                   |                |                |              |
| <b>A. Eigenkapital</b>                           |                |                |              |
|  | <b>367.018</b> | <b>226.886</b> | <b>+62 %</b> |
| <b>B. Fremdanteile am Eigenkapital</b>           |                |                |              |
|  | <b>23.948</b>  | <b>0</b>       |              |
| <b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>         |                |                |              |
| 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         |              |
|  | <b>518.295</b> | <b>252.823</b> |              |
| <b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>         |                |                |              |
|  | <b>47.143</b>  | <b>37.831</b>  |              |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>             |                |                |              |
|  | <b>4.821</b>   | <b>2.350</b>   |              |
|  | <b>961.225</b> | <b>519.891</b> | <b>+85 %</b> |

## 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             |              |
| <b>Betriebsleistung</b>                         | <b>18.317</b>     | <b>12.533</b>     | <b>+46 %</b> |
| Abschreibungen                                  | -4.982            | -3.018            |              |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen              | -4.998            | -3.951            |              |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b> | <b>8.338</b>      | <b>5.564</b>      | <b>+50 %</b> |
| Finanzergebnis                                  | -3.657            | -2.629            |              |
| <b>Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>       | <b>4.680</b>      | <b>2.935</b>      | <b>+59 %</b> |
| Ertragsteuern                                   | -912              | -524              |              |
| <b>Periodenüberschuss nach Steuern</b>          | <b>3.767</b>      | <b>2.411</b>      | <b>+56 %</b> |
| Anteile anderer Gesellschafter                  | -64               | 0                 |              |
| <b>Konzernperiodenüberschuss</b>                | <b>3.703</b>      | <b>2.411</b>      | <b>+54 %</b> |

## Konzern-Segmentberichterstattung zum 31.03.2006

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

## 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             |              |
| <b>Konzern-Cashflow</b>               | <b>12.099</b>     | <b>6.439</b>      | <b>+88 %</b> |

### Produkte der s Immobilien AG

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

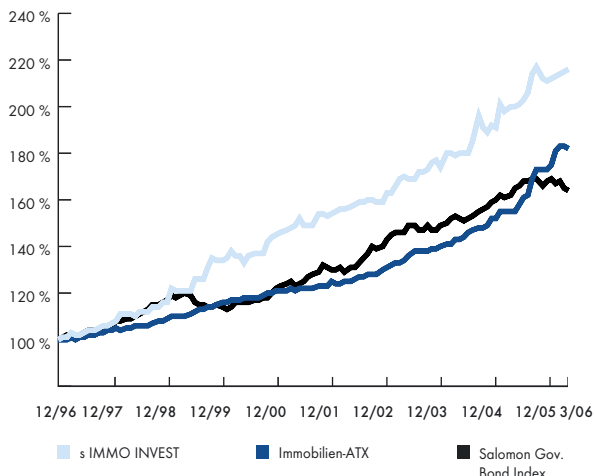
- s IMMO-Aktie – die thesaurierende Aktie;
- s IMMO INVEST – den ausschüttenden Genussschein.

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.

## Kennzahlen je s IMMO INVEST (Genussschein)

in TEUR

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Kurs zum 31.03.2006              | 96,85     |
| Anzahl Genussscheine             | 3.883.398 |
| Börsekapitalisierung in Mio. EUR | 379,6     |
| Cashflow je Genussschein         | 1,2       |
| Kurs-Cashflow-Verhältnis         | 19        |

## Vermögen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR (Buchwerte)

|   |                |
|---|----------------|
| Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen | 356.428        |
| Beteiligungen                             | 5.802          |
| Forderungen                               | 52.602         |
| Wertpapiere                               | 6.163          |
| Liquide Mittel                            | 47.041         |
| Rechnungsabgrenzung                       | 158            |
| <b>Summe Vermögen</b>                     | <b>468.194</b> |
| Bankverbindlichkeiten                     | 106.034        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                | 85.993         |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>            | <b>192.027</b> |

## Genussrechtskapital

## Ergebniskennzahlen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR

|  |       |
|--|-------|
| Umsatz                                     | 7.854 |
| davon Mieterlöse                           | 6.345 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 3.673 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                 | 3.184 |
| Ergebnis nach Steuern (EAT)                | 2.978 |

## 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 % |

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            |
| <b>468.194</b> |
| 106.034        |
| 85.993         |
| <b>192.027</b> |

31.03.2005

|                |
|----------------|
| 183.572        |
| 5.802          |
| 49.136         |
| 4.752          |
| 2.249          |
| 107            |
| <b>245.618</b> |
| 28.946         |
| 45.473         |
| <b>79.405</b>  |

Veränderung

|               |
|---------------|
| +94 %         |
|               |
|               |
|               |
|               |
|               |
| <b>+91 %</b>  |
|               |
|               |
| <b>+142 %</b> |

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