

# Sparkassen Immobilien AG

Eine Anlage fürs Leben



Halbjahresbericht zum 30.06.2006

# Zwischenbericht zum 30.06.2006

## Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre und Investoren!

Hinter uns liegt ein ereignisreiches erstes Halbjahr: spannende Entwicklungen auf den Immobilienmärkten und turbulente Börsentage. Vor uns liegen viel versprechende Projekte und ein nachhaltiger Wachstumskurs unserer Gesellschaft. So lautet unser Kurz-Resümee, und wir laden Sie ein, sich auf den nachfolgenden Seiten selbst ein Bild von unserem äußerst erfolgreichen Expansionskurs zu machen!

### Attraktives, aber herausforderndes Marktumfeld

Die Nachfrage nach Qualitätsimmobilien ist vor allem in den osteuropäischen Ländern quer über alle Nutzungsarten nach wie vor sehr hoch. Als Investor sind wir jedoch mit einem zunehmend begrenzten Angebot an attraktiven und verfügbaren Objekten bei gleichzeitig steigenden Preisen konfrontiert. Dies bedeutet aber auch, dass unsere Immobilien wertvoller werden. Wir prüfen daher entsprechende Objekte noch sorgfältiger und werden künftig stärker als bisher eigene Objekte entwickeln, um von den Rendite-Chancen optimal zu profitieren.

### Immobilienvermögen um 59 % gestiegen

Seit Jahresbeginn haben wir unsere Akquisitionstätigkeit intensiv vorangetrieben: insgesamt haben wir im Berichtszeitraum neun Immobilien in Deutschland mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 125.000 m<sup>2</sup>, eine Immobilie in Ungarn sowie zwei Grundstücke in Bukarest angekauft. In Bukarest werden wir zwei herausragende Immobilien mit einer voraussichtlichen Nutzfläche von 106.000 m<sup>2</sup> im Büro- und Retail-/Shopping-Bereich errichten. Der Marktwert unseres Immobilienvermögens ist zum Stichtag 30.6.2006 auf EUR 907 Mio. angewachsen und liegt damit um 59 % über dem Wert des Vorjahresstichtages. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf 710.000 m<sup>2</sup>. Mit einem durchschnittlichen Vermietungsgrad von 91,9 % liegen wir nach wie vor über dem Branchendurchschnitt.

### Nachhaltiger Ergebniszuwachs:

**+62 % Umsatz, +47 % EBIT**

Dank unseres Expansionskurses konnten wir auch die Umsatzerlöse in den ersten sechs Monaten um 62 % auf EUR 33 Mio. steigern, die Mieterlöse erhöhten sich auch auf Basis des steigenden Mietniveaus in Österreich, Deutschland und CEE um 64 % auf EUR 27 Mio. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich per 30.6. auf EUR 15,4 Mio. und lag damit um 47 % über dem Vergleichswert des Vorjahres, während der Periodenüberschuss vor Steuern (EBT) sogar um 55 % gesteigert werden konnte und einen Wert von knapp EUR 9 Mio. erreichte.

### Positive Performance s IMMO-Aktie und s IMMO INVEST

Der Kurs der s IMMO-Aktie legte im 12-Monatsvergleich um 5,13 % zu, seit Erstnotiz durchschnittlich 7,04 % p.a. und per 30.6. lag der Kurs bei EUR 8,60. Der s IMMO INVEST Genussschein zeigte auf 1-Jahresbasis eine Performance von 8,9 %, seit Erstnotiz durchschnittlich 8,7 % p.a. Er wies per 30.6. einen Kurs von EUR 95 bzw. EUR 93 (2. Tranche) aus. Die Marktkapitalisierung erhöhte sich aufgrund der positiven Kursentwicklung und der jüngsten Kapitalerhöhung auf knapp 1 Milliarde EUR (EUR 951 Mio.) – ein Plus von 123 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2005.

### Größte Kapitalerhöhung in Unternehmensgeschichte platziert

Im Juni hat die Sparkassen Immobilien AG bei der s IMMO-Aktie ihre bisher größte Kapitalerhöhung in einem schwierigen Börseumfeld durchgeführt. Es konnten 18.000.000 Stück junge Aktien vorrangig bei österreichischen Privatanlegern und institutionellen Investoren platziert und für das weitere Wachstum insgesamt ein Brutto-Emissionserlös von EUR 154 Mio. erzielt werden.

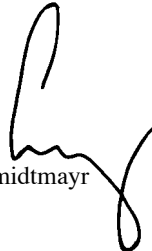
### Ausblick auf das 2. Halbjahr 2006

Wir werden unser Immobilien-Portfolio auch in Zukunft konsequent ausbauen und den Wachstumskurs fortsetzen. Im 2. Halbjahr werden wir mit den neuen Mitteln im Ankauf befindliche Objekte in Deutschland, CEE und Österreich zügig realisieren und die beiden Projektentwicklungen in Bukarest starten. Darüber hinaus haben wir im Rahmen des üblichen Zyklus eine Neubewertung unseres Österreich- und CEE-Portfolios bei CB Richard Ellis in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Ende des Jahres vorliegen werden. Nur soviel: Schon jetzt ist klar, dass unser Immobilien-Portfolio teilweise unterbewertet ist. Das heißt: Wir werden einen gewissen Spielraum für Aufwertungen nützen. Davon haben vor allem die Aktionäre etwas: Sie können von einem Anstieg unseres Net Asset-Value profitieren.

Nützen Sie für aktuelle Informationen und Entwicklungen zu unserem Unternehmen auch unsere Homepage:

[www.sparkassenimmobilienag.at](http://www.sparkassenimmobilienag.at) sowie das Online-Bestellservice unter „Service/Presse“. Gerne stehen wir Ihnen für Ihre Anfragen auch telefonisch oder per E-Mail gerne zur Verfügung.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovsky

## Konzernbilanz zum 30.06.2006

in TEUR	30.06.2006	30.06.2005	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	49	34	
II. Sachanlagen	850.633	520.209	+63 %
III. Finanzanlagen	6.049	6.006	
IV. Langfristige Forderungen	4.502	1.111	
	<b>861.233</b>	<b>527.360</b>	<b>+63 %</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	35.549	25.293	
II. Wertpapiere und Anteile	18.725	75.917	
III. Liquide Mittel	183.737	8.820	
	<b>238.011</b>	<b>110.030</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>356</b>	<b>408</b>	
	<b>1.099.600</b>	<b>637.798</b>	<b>+72 %</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
	<b>514.851</b>	<b>228.444</b>	<b>+125,0 %</b>
<b>B. Fremdanteile am Eigenkapital</b>			
	<b>21.861</b>	<b>1.196</b>	
<b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	273.229	282.822	
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	219.414	68.620	+220 %
3. Rückstellungen	11.546	9.627	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	22.979	21.094	
	<b>527.168</b>	<b>382.163</b>	
<b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
	<b>31.234</b>	<b>23.735</b>	
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>4.486</b>	<b>2.259</b>	
	<b>1.099.600</b>	<b>637.798</b>	<b>+72 %</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2006–30.06.2006

in TEUR	01.01.–30.06.2006	01.01.–30.06.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	33.218	20.507	+62 %
davon Mieterlöse	27.020	16.451	+64 %
Sonstige betriebliche Erträge	3.249	2.134	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.236	2.108	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>37.703</b>	<b>24.749</b>	<b>+52 %</b>
Abschreibungen	-10.359	-6.306	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.903	-7.957	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>	<b>15.441</b>	<b>10.486</b>	<b>+47 %</b>
Finanzergebnis	-6.600	-4.777	
<b>Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>8.841</b>	<b>5.709</b>	<b>+55 %</b>
Ertragsteuern	-1.717	-1.556	
<b>Periodenüberschuss nach Steuern</b>	<b>7.124</b>	<b>4.153</b>	<b>+72 %</b>
Anteile anderer Gesellschafter	467	135	
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>6.657</b>	<b>4.018</b>	<b>+66 %</b>

## Konzern-Segmentberichterstattung zum 30.06.2006

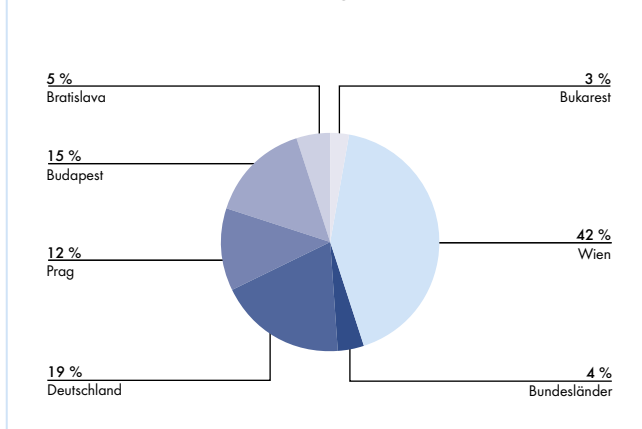
in TEUR	Österreich %	Ungarn %	Tschechien %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>18.740 +58</b>	<b>5.195 +5</b>	<b>3.391 +16</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>	<b>7.615 +128</b>	<b>3.503 +31</b>	<b>1.745 -57 *</b>
in TEUR	Deutschland %	Slowakei %	Rumänien %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.176</b>	<b>1.716 +121</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>	<b>1.933</b>	<b>756 +91</b>	<b>-110</b>

\*im Vorjahr Veräußerungsgewinne inkludiert

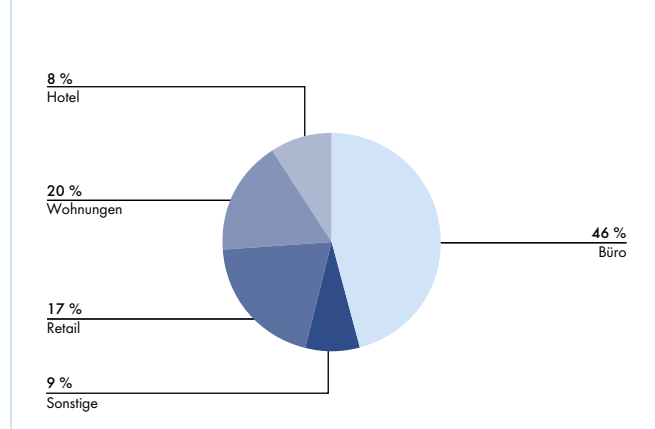
## Gekürzte Konzern-Cashflow-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2006–30.06.2006

in TEUR	01.01.–30.06.2006	01.01.–30.06.2005	Veränderung
Ergebnis vor Steuern	8.841	5.709	
Abschreibungen	10.359	6.306	
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-1.236	-2.108	
Bezahlte Steuern	-87	-63	
Zinsensaldo	6.600	4.777	
<b>Konzern-Cashflow</b>	<b>24.477</b>	<b>19.621</b>	<b>+25 %</b>

### Gesamtnutzfläche nach Regionen \*



### Gesamtnutzfläche nach Sektoren \*



\*Stand per 30.06.2006

## Finanzkalender

Ergebnisse zum dritten Quartal 2006: 6. November 2006  
Veröffentlichung Jahresergebnis 2006: 3. April 2007.

## Produkte der s Immobilien AG

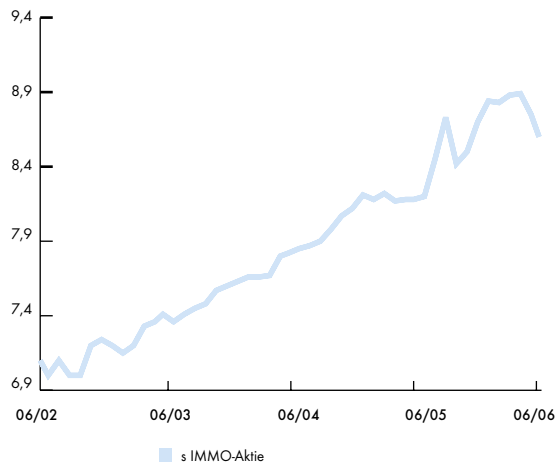
Die Sparkassen Immobilien AG bietet zwei attraktive Immobilienprodukte aus einer Hand:

- 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-Aktie

Performance der s IMMO-Aktie Juni 02 – Juni 06  
in EUR



## Börsendaten

ISIN-NUMMER	AT000 065225 0
Gewinnverwendung	Thesaurierung
Reuters	SIAG.VI

## Perfomancedaten zum 30.06.2006

Erstnotiz 28.06.2002	
Kurs zum 30.06.2006 in EUR	8,60
Performance 1 Jahr	5,1 %
3 Jahre p. a.	5,1 %
Seit Erstnotiz p. a.	4,9 %

## Kennzahlen je s IMMO-Aktie

Kurs zum 30.06.2006	8,60
Anzahl von Aktien (im Umlauf)	68.118.718
Börsekaptalisierung (in Mio. EUR)	585,82
Cashflow je Aktie (in EUR)	0,23
Kurs-Cashflow-Verhältnis	19

## Immobilienkennzahlen s IMMO-Aktie

Anzahl Objekte	50
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	433.000
Immobilienvermögen in Mio. EUR	530

## Vermögen s IMMO-Aktie

in TEUR	
Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen	506.380
Forderungen	111.002
Wertpapiere	12.465
Liquide Mittel	154.496
Rechnungsabgrenzung	208
<b>Summe Vermögen</b>	<b>784.551</b>
Bankverbindlichkeiten	134.556
Rückstellungen	5.956
Sonstige Verbindlichkeiten	20.615
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzungen	94.483
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>255.610</b>

**Eigenkapital**

	30.06.2006	30.06.2005	
	8,60	8,18	
	68.118.718	33.412.279	
	585,82	273,3	
	0,23	0,21	
	19	19	
	50	39	
	433.000	286.000	
	530	351	
	30.06.2006	30.06.2005	Veränderung
	506.380	318.297	+59 %
	111.002	31.967	
	12.465	7.148	
	154.496	4.980	
	208	296	
	<b>784.551</b>	<b>362.688</b>	<b>+116 %</b>
	134.556	39.576	+240 %
	5.956	4.930	
	20.615	19.942	
	94.483	69.079	
	<b>255.610</b>	<b>133.527</b>	<b>+91 %</b>
	<b>528.941</b>	<b>229.161</b>	<b>+131 %</b>

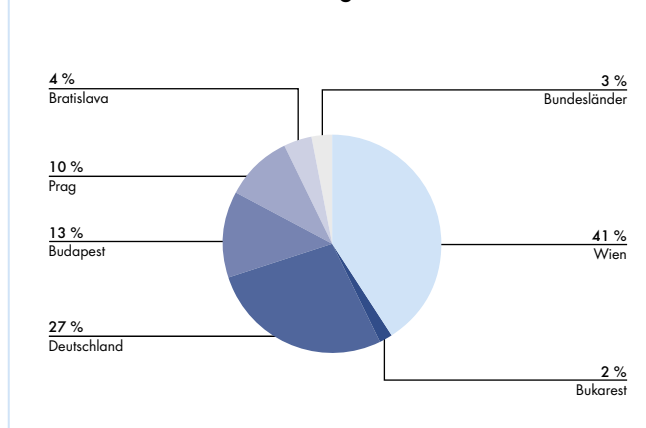
## Ergebniskennzahlen s IMMO-Aktie

in TEUR

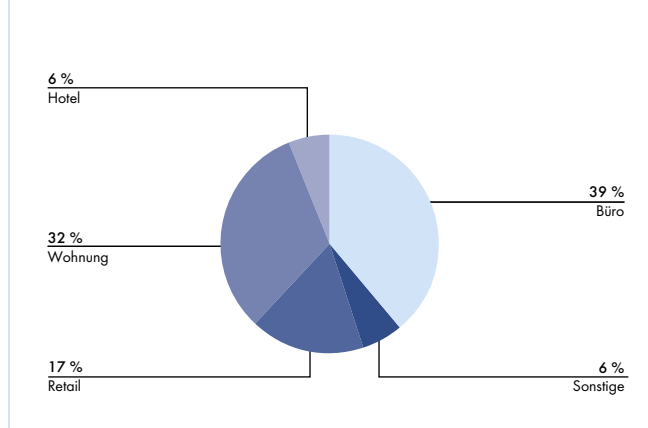
Umsatz	
davon Mieterlöse	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	
Ergebnis nach Steuern (EAT)	
Konzernperiodenüberschuss	

30.06.2006	30.06.2005	Veränderung
17.912	12.020	+49 %
14.370	9.605	+50 %
8.402	6.047	+39 %
8.007	5.206	+54 %
6.890	4.099	+68 %
6.657	4.018	+66 %

### Gesamtnutzfläche nach Regionen \*



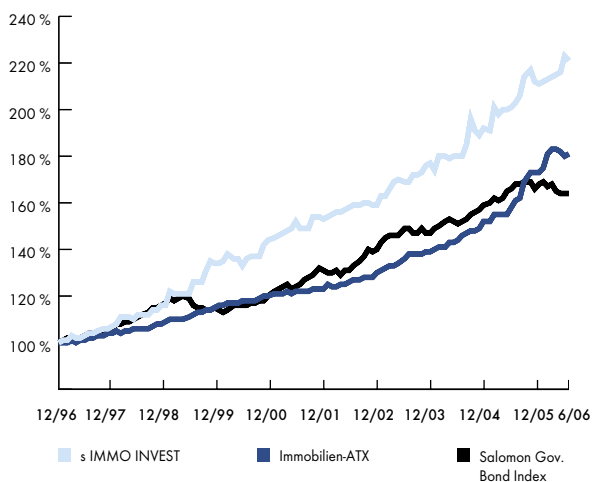
### Gesamtnutzfläche nach Sektoren \*



\* Stand per 30.06.2006

## s IMMO INVEST

### Performance s IMMO INVEST Dez. 96 – Juni 06 in EUR



### Börsendaten

ISIN-NUMMER	AT000 079573 7/AT000 063069 0
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Rechtsform	Obligationenähnliches Genussrecht nach § 174 AktG
Reuters	SIMlg.VI

### Perfomancedaten

Erstnotiz	29.12.1996	
Kurs zum 30.06.2006 in EUR	95,0	93,0
1 Jahr	8,9 %	7,3 %
3 Jahre p.a.	9,2 %	
seit Emission p.a.	8,7 %	8,7 %

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)

Kurs zum 30.06.2006
Anzahl Genussscheine
Börsekaptalisierung in Mio. EUR
Cashflow je Genussschein
Kurs-Cashflow-Verhältnis

30.06.2006	30.06.2005
95	91,20
3.883.398	3.883.398
368,9	354,2
2,6	2,2
19	21

## Immobilienkennzahlen s IMMO INVEST

Anzahl Objekte
Gesamtnutzungsfläche in m <sup>2</sup>
Immobilienvermögen in Mio. EUR

30.06.2006	30.06.2005
39	32
278.000	180.000
378	219

## Vermögen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR (Buchwerte)

Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen
Forderungen
Wertpapiere
Liquide Mittel
Rechnungsabgrenzung

### Summe Vermögen

### Fremdanteil

Bankverbindlichkeiten
Rückstellungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Kurzfr. Verbindlichkeiten/Rechnungsabgr.

### Summe Verbindlichkeiten

30.06.2006	30.06.2005	Veränderung
358.011	209.062	+71 %
95.114	71.774	
6.260	68.769	
29.241	3.841	
149	112	
<b>488.775</b>	<b>353.558</b>	<b>+38 %</b>
<b>10.931</b>	<b>478</b>	
84.859	29.044	+183 %
5.591	4.697	
2.363	1.153	
111.802	35.365	
<b>204.615</b>	<b>70.259</b>	
<b>273.229</b>	<b>282.821</b>	

## Genussrechtskapital

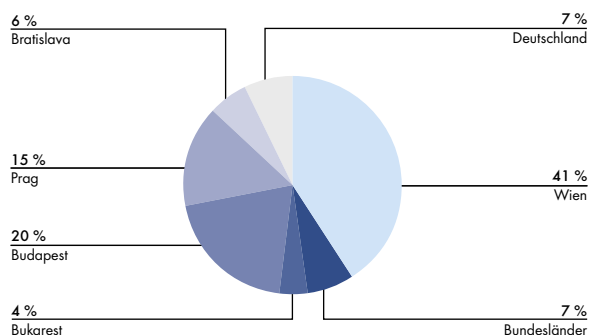
## Ergebniskennzahlen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR

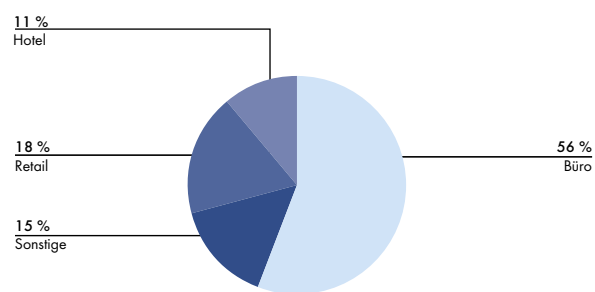
Umsatz
davon Mieterlöse
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)
Ergebnis vor Steuern (EBT)
Ergebnis nach Steuern (EAT)

30.06.2006	30.06.2005	Veränderung
15.306	8.487	+80 %
12.650	6.845	+85 %
7.037	4.439	+59 %
5.732	4.053	+41 %
5.133	3.604	+42 %

## Gesamtnutzfläche nach Regionen \*



## Gesamtnutzfläche nach Sektoren \*



\*Stand per 30.06.2006

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