

Sparkassen Immobilien AG

Eine Anlage fürs Leben



Quartalsbericht zum 30.09.2006

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre und Investoren!

Kontinuität ist unsere Stärke: So konnten wir auch bei den vorliegenden Ergebnissen zu den ersten drei Quartalen wieder deutliche Steigerungen und neue Höchststände bei allen relevanten Kennzahlen erzielen. Die Umsatz- und Mieterlöse stiegen um 61 % bzw. 65 %, und auch das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) legte um mehr als 35 % zu.

Stabiler Immobilienmarkt Österreich – CEE-Märkte nach wie vor Wachstumsturbo

Der Wiener Büroimmobilienmarkt erwies sich auch in der abgelaufenen Periode einmal mehr als stabile Größe: kontinuierliche Nachfrage, sehr stabile Preise und leicht rückläufige Leerstandsdaten. Der Nachfrageboom in CEE konzentriert sich derzeit vor allem auf Städte wie Bukarest, Sofia oder Kiev, wo noch deutlich höhere Renditen bei Büro-, Geschäfts- und Hotelflächen erzielt werden können als in etablierten Städten wie Prag oder Budapest. Dieser Nachfragedruck führt aber auch schneller als bisher zu sinkenden Renditen. Sie sind Ausdruck der Annäherung der Märkte an westeuropäisches Niveau und führen gleichzeitig dazu, dass der Wert der Immobilien steigt.

Immobilienvermögen beträgt EUR 914 Mio.

Die Sparkassen Immobilien AG hat in den vergangenen drei Quartalen kräftig investiert und so das Wachstum noch stärker als bisher vorangetrieben: Mehr als EUR 211 Mio. sind im Berichtszeitraum in neue Objekte und Projekte mit einer Gesamtnutzfläche von 135.800 m² geflossen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag dabei vor allem in Deutschland und Rumänien. Jüngste Neuzugänge im dritten Quartal sind das Entwicklungsprojekt „Sun Plaza“, das größte Shoppingcenter in Rumänien, sowie ein Grundstück in Sofia. Der Marktwert unseres vermieteten Immobilienvermögens (exkl. Entwicklungen und Grundstücke) erreichte zum Stichtag 30.9.2006 EUR 914 Mio. – dies entspricht einer Steigerung von 53 %. Die Gesamtnutzfläche aller Liegenschaften beläuft sich auf 802.709 m², ein Zuwachs von 64 % gegenüber dem Stichwert des Vorjahrs. Der durchschnittliche Vermietungsgrad aller Immobilien lag bei 93 % – einem Wert, den vergleichsweise nur wenige Immobiliengesellschaften erreichen. Unsere bestehenden Objekte und Zukäufe bewirtschaften wir äußerst erfolgreich: In Österreich erzielten wir eine reine Netto-Mietrendite von 6,4 %, in Deutschland 7,1 % und in den CEE-Ländern durchschnittlich 8,2 % – und liegen auch damit über dem Marktdurchschnitt.

Neue Rekordwerte bei Umsatz und Ertrag

Wie in den vergangenen Perioden ist es der Sparkassen Immobilien AG gelungen, bei allen relevanten Umsatz- und Ertragskennzahlen neue Höchststände zu erzielen. Die Umsatzerlöse stiegen auf EUR 51 Mio., das entspricht einem Zuwachs von 61 % gegenüber dem Vergleichswert der Vorjahresperiode. Parallel dazu legten die Mieterlöse um 65 % zu – sie lagen bei EUR 42 Mio. Die Basis dieser erfreulichen Entwicklung ist der konsequente Ausbau des

Immobilienportfolios, aber auch das steigende Mietniveau in Deutschland und CEE. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) konnte im Vergleich zum Vorjahr um 35 % auf EUR 21 Mio. gesteigert und damit das Gesamtjahresergebnis des Geschäftsjahres 2005 bereits nach neun Monaten übertroffen werden. Dazu beigetragen haben vor allem die höheren Vermietungserlöse. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg sogar um 48 % auf EUR 12 Mio. Die Marktkapitalisierung erhöhte sich aufgrund der positiven Kursentwicklung auf EUR 988 Mio., das bedeutet gegenüber den ersten drei Quartalen ein Plus von 23 %.

Sparkassen Immobilien AG bei Österreich-Portfolio Spitzenreiter

Durch unsere nachhaltige Immobilienbewirtschaftung erzielen wir laufend höhere Renditen als der Marktdurchschnitt. Dies bestätigt nun auch die aktuelle Auswertung von IPD, dem international führenden Anbieter von Immobilienmarktdaten: Die Sparkassen Immobilien AG hat aus dem Österreich-Portfolio eine Rendite von 8,4 % erwirtschaftet und damit die Österreich-Benchmark, die bei 5,9 % lag, deutlich und zum wiederholten Mal outperformed – dieses Mal als klarer Spitzenreiter! Der dargestellte Prozentsatz bezieht sich auf den „Total Return“ aller Objekte inklusive Transaktionen und Projektentwicklungen, das sind reine Mieterlöse plus Wertsteigerung. Untersucht wurden 13 Unternehmen und insgesamt 810 Immobilien mit einem Gesamtwert von EUR 6,5 Mrd.

Veröffentlichung Ergebnisse der Neubewertung des CEE-Portfolios von CB Richard Ellis am 15.11.2006

Die Sparkassen Immobilien AG wird die aktuellen Ergebnisse und Konsequenzen aus der Neubewertung des CEE-Portfolios von CB Richard Ellis am 15. November in einer Adhoc-Mitteilung veröffentlichen.

Ausblick auf das Gesamtjahr 2006

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse erwarten wir für 2006 ein neues Rekordjahr, das das Geschäftsjahr 2005 deutlich übertreffen wird. Dabei gehen wir aufgrund des expansiven Wachstumskurses von ähnlichen Steigerungsraten bei Umsatz- und Ertragskennzahlen aus wie in den vergangenen drei Quartalen. Bis Jahresende werden wir noch einzelne Objekte in Österreich erwerben sowie Zukäufe in Deutschland, Bukarest und Sofia vorbereiten, die zu Beginn des nächsten Jahres wirksam werden. Damit sind wir auf dem besten Weg, unser erklärtes Wachstumsziel von EUR 3 Mrd. Immobilienvermögen im Jahr 2010 erfolgreich umzusetzen.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky

Konzernbilanz zum 30.09.2006

in TEUR	30.09.2006	30.09.2005	Veränderung
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	45	36	
II. Sachanlagen	916.808	544.739	+68 %
III. Finanzanlagen	6.038	6.006	
IV. Langfristige Forderungen	5.158	671	
	928.049	551.452	+68 %
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	45.201	35.506	
II. Wertpapiere und Anteile	23.939	45.279	
III. Liquide Mittel	123.272	8.934	
	192.412	89.719	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	691	417	
	1.121.152	641.588	+75 %
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
	517.128	229.323	+126 %
B. Fremdanteile am Eigenkapital			
	32.800	1.588	
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	274.940	281.579	
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	189.960	69.726	+172 %
3. Rückstellungen	11.503	9.116	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	23.820	21.078	
	500.223	381.499	
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
	65.881	27.265	
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
	5.120	1.912	
	1.121.152	641.588	+75 %

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2006–30.09.2006

in TEUR	01.01.–30.09.2006	01.01.–30.09.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	50.746	31.437	+61 %
davon Mieterlöse	41.586	25.175	+65 %
Sonstige betriebliche Erträge	4.195	4.233	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.222	2.108	
Betriebsleistung	56.163	37.778	+49 %
Abschreibungen	-15.971	-9.968	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.588	-12.559	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	20.604	15.251	+35 %
Finanzergebnis	-8.605	-7.129	
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	11.999	8.122	+48 %
Ertragsteuern	-2.455	-1.805	
Periodenüberschuss nach Steuern	9.544	6.317	+51 %
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaften	8.925	5.722	+56 %
davon Anteile fremder Gesellschafter	619	595	

Konzern-Segmentberichterstattung zum 30.09.2006

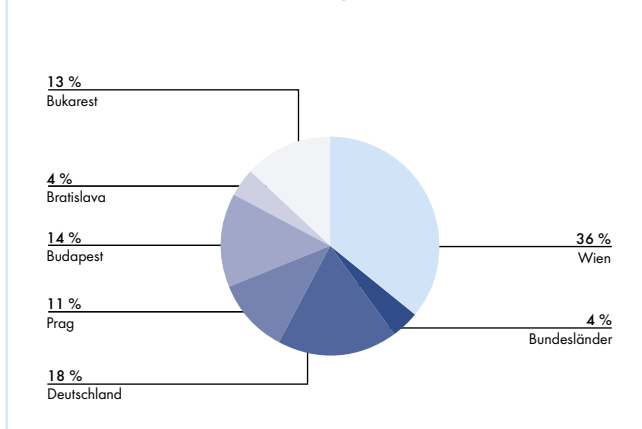
in TEUR	Österreich %	Ungarn %	Tschechien %	Deutschland %
Umsatzerlöse	28.153 +54	7.899 +4	5.143 +19	6.901
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	9.287 +98	5.274 -2	2.072 -54*	2.993
in TEUR	Slowakei %	Rumänien %	Bulgarien %	
Umsatzerlöse	2.650 +126	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	1.082 +78	-102	-2	

*Im Vorjahr Veräußerungsgewinne inkludiert.

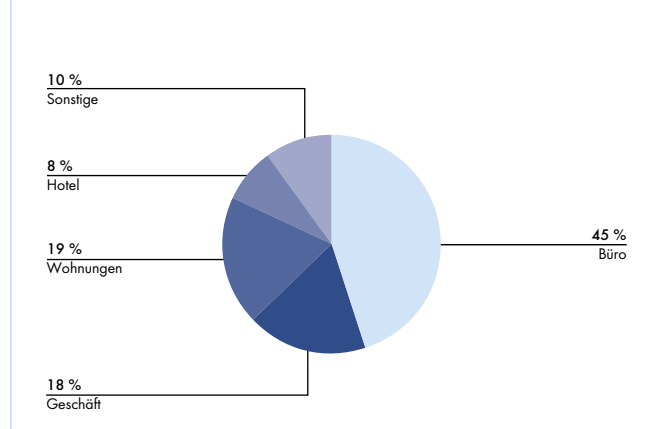
Gekürzte Konzern-Cashflow-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2006–30.09.2006

in TEUR	01.01.–30.09.2006	01.01.–30.09.2005	Veränderung
Ergebnis vor Steuern	11.999	8.122	
Abschreibungen	15.971	9.968	
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-1.222	-2.108	
Bezahlte Steuern	-186	-79	
Zinsensaldo	8.605	7.129	
Konzern-Cashflow	35.167	23.032	+53 %

Gesamtnutzfläche nach Regionen *



Gesamtnutzfläche nach Sektoren *



*Stand per 30.09.2006.

Finanzkalender

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

Produkte der s Immobilien AG

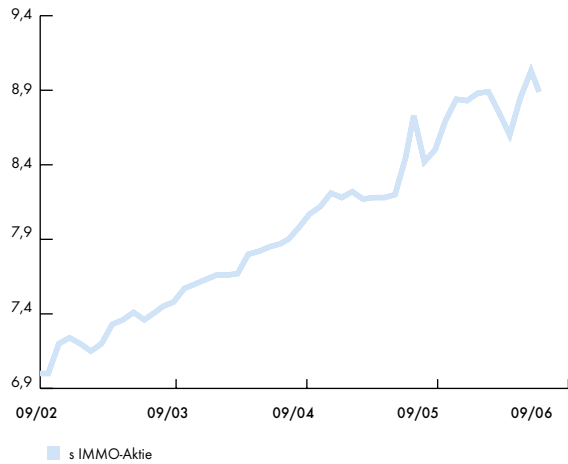
Die Sparkassen Immobilien AG bietet zwei attraktive Immobilienprodukte aus einer Hand:

- 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–September 06 in EUR



Börsendaten

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

Perfomancedaten zum 30.09.2006

Erstnotiz 28.06.2002	
Kurs zum 30.09.2006 in EUR	8,89
Performance 1 Jahr	1,8 %
3 Jahre p. a.	6,1 %
Seit Erstnotiz p. a.	5,4 %

Kennzahlen je s IMMO-Aktie

Kurs zum 30.09.2006	8,89
Anzahl von Aktien (im Umlauf)	68.118.718
Börsekaptalisierung (in Mio. EUR)	605,6
Cashflow je Aktie (in EUR)	0,31
Kurs-Cashflow-Verhältnis	22

Immobilienkennzahlen s IMMO-Aktie

Anzahl Objekte	54
Gesamtnutzfläche in m ²	529.815
Immobilienvermögen in Mio. EUR (exkl. Entwicklungen)	535

Vermögen s IMMO-Aktie

in TEUR	
Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen	580.714
Forderungen	144.009
Wertpapiere	17.596
Liquide Mittel	90.793
Rechnungsabgrenzung	531
Summe Vermögen	833.643
Bankverbindlichkeiten	106.986
Rückstellungen	6.259
Sonstige Verbindlichkeiten	21.052
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzungen	157.065
Summe Verbindlichkeiten	291.362

Eigenkapital

	30.09.2006	30.09.2005	
Kurs	8,89	8,73	
Anzahl Aktien	68.118.718	33.412.479	
Börsekaptalisierung	605,6	291,7	
Cashflow je Aktie	0,31	0,34	
Kurs-Cashflow-Verhältnis	22	19	
	30.09.2006	30.09.2005	
Anzahl Objekte	54	39	
Gesamtnutzfläche in m ²	529.815	265.000	
Immobilienvermögen in Mio. EUR (exkl. Entwicklungen)	535	327	
	30.09.2006	30.09.2005	Veränderung
Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen	580.714	293.861	+98 %
Forderungen	144.009	36.105	
Wertpapiere	17.596	6.086	
Liquide Mittel	90.793	4.419	
Rechnungsabgrenzung	531	258	
Summe Vermögen	833.643	340.730	+145 %
Bankverbindlichkeiten	106.986	35.932	+198 %
Rückstellungen	6.259	3.932	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.052	19.742	
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzungen	157.065	47.848	
Summe Verbindlichkeiten	291.362	107.454	+171 %
Eigenkapital	542.280	233.276	+132 %

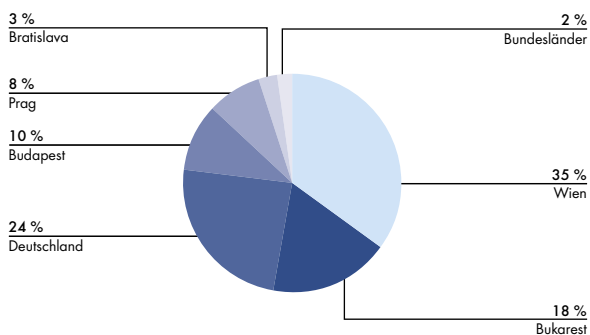
Ergebniskennzahlen s IMMO-Aktie

in TEUR

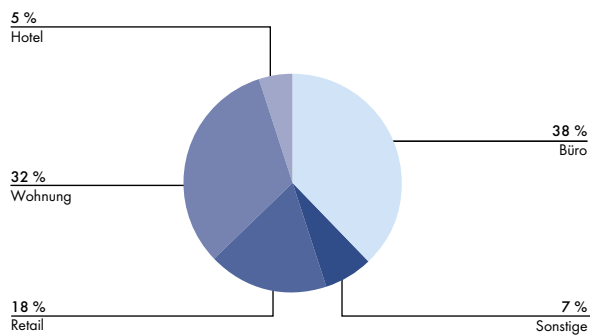
Umsatz	
davon Mieterlöse	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	
Ergebnis nach Steuern (EAT)	
Konzernperiodenüberschuss	

30.09.2006	30.09.2005	Veränderung
27.726	18.189	+52 %
22.464	14.527	+55 %
11.124	9.051	+23 %
10.753	7.434	+45 %
9.234	6.080	+52 %
8.925	5.722	+56 %

Gesamtnutzfläche nach Regionen* (inkl. Entwicklungen)



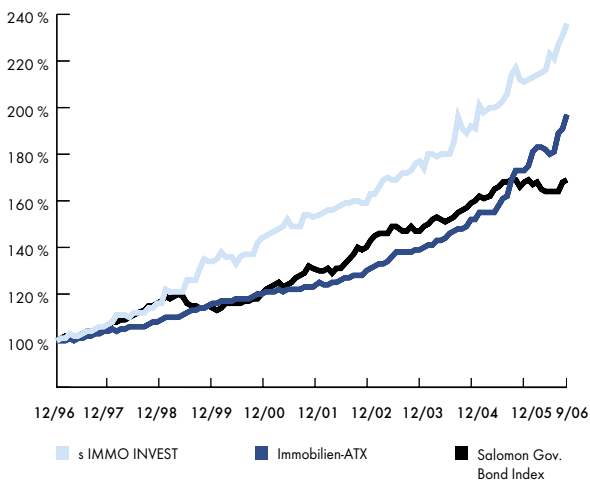
Gesamtnutzfläche nach Sektoren*



* Stand per 30.09.2006.

s IMMO INVEST

Performance s IMMO INVEST Dez. 96–Juni 06 in %



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 30.09.2006 in EUR	101,6 95,0
1 Jahr	8,7 % 2,0 %
3 Jahre p.a.	11,0 %
seit Emission p.a.	9,3 % 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 30.09.2006
Anzahl Genussscheine
Börsekaptalisierung in Mio. EUR
Cashflow je Genussschein
Kurs-Cashflow-Verhältnis

30.09.2006	30.09.2005
101,60	97,75
3.883.398	3.883.398
382,4	379,6
3,7	3,2
20	23

Immobilienkennzahlen s IMMO INVEST

Anzahl Objekte
Gesamtnutzungsfläche in m ²
Immobilienvermögen in Mio. EUR (exkl. Entwicklungen)

30.09.2006	30.09.2005
40	32
272.895	225.000
380	271

Vermögen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR (Buchwerte)

Immobilienvermögen/langfristiges Vermögen
Forderungen
Wertpapiere
Liquide Mittel
Rechnungsabgrenzung
Summe Vermögen
Fremdanteil
Bankverbindlichkeiten
Rückstellungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung
Summe Verbindlichkeiten

30.09.2006	30.09.2005	Veränderung
360.822	260.748	+38 %
129.141	58.574	
6.343	39.193	
32.479	4.514	
160	159	
528.945	363.162	+46 %
10.808	794	
82.974	33.793	+146 %
5.244	5.183	
2.768	1.337	
152.211	40.476	
243.197	80.789	
274.940	281.579	

Genussrechtskapital

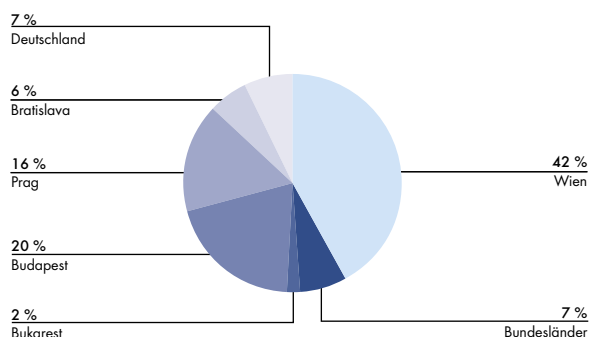
Ergebniskennzahlen s IMMO INVEST (Genussrechtskapital)

in TEUR

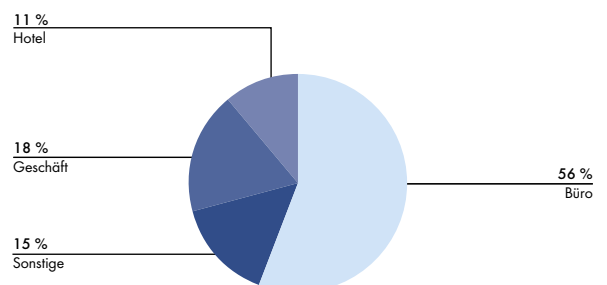
Umsatz
davon Mieterlöse
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)
Ergebnis vor Steuern (EBT)
Ergebnis nach Steuern (EAT)

30.09.2006	30.09.2005	Veränderung
23.094	13.249	+74 %
19.122	10.647	+80 %
9.478	6.201	+53 %
7.891	5.987	+32 %
6.955	5.536	+26 %

Gesamtnutzfläche nach Regionen * (inkl. Entwicklungen)



Gesamtnutzfläche nach Sektoren *



*Stand per 30.09.2006.

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