

Sparkassen Immobilien AG

Mehr Immobilie für Ihr Geld



Quartalsbericht zum 31.03.2007

Vorwort des Vorstands



Holger Schmidmayr und Ernst Vejdovsky

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre und Investoren!

nach dem Rekordgeschäftsjahr 2006 starten wir auch das neue Jahr mit einem ausgezeichneten Ergebnis! Dank unseres expansiven Wachstumskurses konnten wir im ersten Quartal 2007 sämtliche Umsatz- und Ergebniskennzahlen wieder deutlich steigern. Seit 1.1.2007 bilanzieren wir zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Markt nach IAS 40 Fair-Value. Die Vergleichszahlen 2006 wurden entsprechend umgerechnet.

CEE-Wachstumsstory ungebrochen – Nachfrage in Deutschland steigt

Die boomartige Entwicklung an den Immobilienmärkten der CEE-Länder hält nach wie vor unvermindert an, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung. „Etablierte“ Märkte wie Prag und Budapest haben sich bei Preisen und Renditen bereits Wiener-Niveau angenähert, während Märkte wie Bukarest, Sofia oder Kiev einen enormen Nachholbedarf an modernen Büro- und Geschäftsflächen haben. Es gibt nur wenige, fertige Investitionsobjekte am Markt, daher ist eine sehr starke Projektentwicklungstätigkeit in diesen Städten im Gange, die fertig gestellten Flächen werden aufgrund der großen Nachfrage sofort absorbiert. Das Renditeniveau liegt nach wie vor rund 2 % über dem der etablierten CEE-Länder. In Deutschland zieht die Nachfrage von sowohl deutschen als auch internationalen Investoren deutlich an. Dank der jedoch nach wie vor attraktiven Preise wird die Sparkassen Immobilien AG weiter schwerpunktmäßig in fertige Objekte in Deutschland und hier vorwiegend im Wohnungssegment investieren.

Immobilienvermögen um 66 % gesteigert – Neubewertung restliches CEE-Portfolio abgeschlossen

Gegenüber dem Vergleichsquartal 2006 stieg das Immobilienvermögen im ersten Quartal 2007 um 66 % von EUR 784 Mrd. auf EUR 1,3 Mio. Ausschlaggebend dafür waren die verstärkten Neuakquisitionen im Berichtszeitraum wie z.B. der Kauf eines Grundstücks im Großraum Bukarest um EUR 7,4 Mio., auf dem wir ein Retailobjekt realisieren werden – der entsprechende Developmentprozess wurde gestartet. An fertigen Objekten wurde ein Paket bestehend aus 11 Zinshäusern in Berlin zum Kaufpreis von EUR 12,4 Mio. mit einer Fläche von 17.600 m² erworben. Weiters haben wir in Bremen ein gemischt genutztes Großobjekt um EUR 21,7 Mio. mit 15.500 m² gekauft. In Hamburg ergänzen vier weitere Wohnhausanlagen um EUR 9,3 Mio. auf einer Fläche von 8.500 m² unser bestehendes Portfolio. Darüber hinaus haben wir im ersten Quartal 2007 die Neubewertung unseres restlichen CEE-Portfolios vorgenommen: Aufgrund internationaler Gutachter wiesen die fertigen Objekte der Sparkassen Immobilien AG in Ungarn und Rumänien einen um insgesamt 17 % höheren Wert gegenüber der letzten Bewertung auf – in absoluten Zahlen betrug die Wertsteigerung EUR 23 Mio. Zum Stichtag 31.3.2007 betrug die Gesamtnutzfläche aller Liegenschaften 1.052.300 m², der durchschnittliche Vermietungsgrad aller Immobilien lag bei ausgezeichneten 94 %. Die Netto-Mietrendite quer über alle Länder betrug 6,4 %.

Umsatz und Ertragskennzahlen auf neuen Höchstständen

Der konsequente Ausbau des Immobilienvermögens wirkte sich nachhaltig auf unsere Umsatz- und Mieterlöse aus: so stiegen die Umsatzerlöse in der Berichtsperiode um 37 % auf EUR 22,1 Mio. nach EUR 16,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres, die Mieterlöse betragen EUR 17,4 Mio., das bedeutet eine Steigerung von 36 %. Die Betriebsleistung erhöhte sich nicht zuletzt aufgrund der Neubewertung des Portfolios um 80 % auf EUR 37,9 Mio., das EBITDA stieg vergleichsweise um 68 % gegenüber dem ersten Quartal 2006 und erreichte einen Wert von EUR 27,1 Mio. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug EUR 26,2 Mio., ein Plus von 67 % nach EUR 15,7 Mio. in der Berichtsperiode 2006. Auch mit dem Ergebnis vor Steuern (EBT) liegen wir im Plan: es belief sich im ersten Quartal 2007 auf EUR 13,2 Mio. (+ 36 %). Der Konzerngewinn nach Steuern lag bei EUR 10,6 Mio. nach EUR 7,2 Mio., mit 48 % Steigerung ebenfalls ein neuer Höchstwert.

Gewinn pro Aktie auf EUR 0,15 gestiegen, Kursplus von knapp 44 %

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie stieg im ersten Quartal 2007 aufgrund der Neuakquisitionen und Neubewertung der Liegenschaften in Ungarn und Rumänien auf EUR 9,1 nach EUR 8,2 im ersten Quartal 2006, das entspricht einem Zuwachs von 11 %. Im selben Zeitraum hat sich der Gewinn pro Aktie (EPS) um 7 % auf EUR 0,15 erhöht. Die s IMMO Aktie erzielte von Jänner 2007 bis März 2007 eine Rekordperformance von 43,9 %, auf Einjahresbasis (Stichtag 31. März) waren dies sogar 59 %. Damit war die s IMMO Aktie die bestperformendste Immobilienaktie in diesem Zeitraum. Parallel dazu verdoppelte sich die Marktkapitalisierung der s IMMO Aktie per 31.3.2007 auf EUR 961,8 Mio. nach EUR 445 Mio. zum Vergleichsstichtag des Vorjahres.

Ausblick auf das Gesamtjahr 2007

Wir haben unsere Unternehmensstrategie dem deutlich dynamischeren Wachstum angepasst: Ausbau des Anteils an Entwicklungsprojekten am Gesamtvermögen, um höhere Renditen zu erzielen. Für einen zusätzlichen Hebel wird der verstärkte Einsatz von Fremdkapital sorgen. Auch ein aktiveres Portfoliomanagement zählt zu den Eckpfeilern dieser Strategie. Damit sind wir optimal für das künftige Wachstum aufgestellt: Mehr als EUR 2,2 Mrd. Pipeline an fertigen Objekten und Entwicklungsprojekten stehen auf unserer Agenda – noch heuer werden wir zwischen EUR 500 und EUR 800 Mio. investieren – vorwiegend in deutsche Wohnimmobilien und Retail- und Büroobjekte in Rumänien, Bulgarien und Ukraine. Wir konzentrieren uns darauf, im laufenden Geschäftsjahr 2007 sämtliche Umsatz- und Ertragskennzahlen des Vorjahres wieder deutlich zu übertreffen.

Ihr Vorstandsteam



Mag. Ernst Wejdovszky



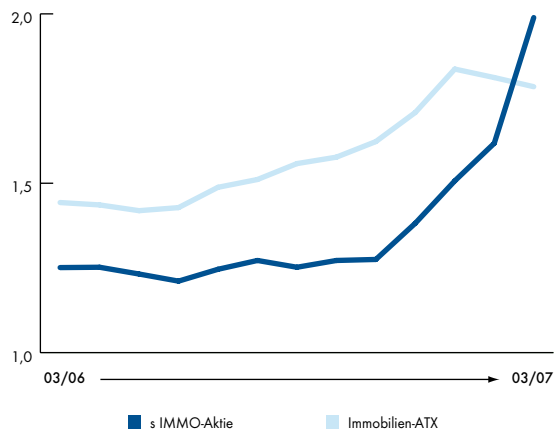
MMag. Holger Schmidtmayr

Bukarest – Novotel



s IMMO-Aktie

Performance der s IMMO-Aktie März 06–März 07 in EUR



Börsendaten

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

Perfomancedaten zum 31.03.2007

Erstnotiz	28.06.2002
Kurs zum 31.03.2007 in EUR	14,12
Performance 1 Jahr	39,0 %
3 Jahre p. a.	22,6 %
Seit Erstnotiz p. a.	15,55%

Kennzahlen je s IMMO-Aktie

	31.03.2007	31.03.2006
Anzahl von Aktien (im Umlauf)	68.118.718	50.118.718
Börsekaptalisierung (in Mio. EUR)	961,8	445,0
Gewinn pro Aktie (EPS) (in EUR)	0,15	0,14
Net asset value je Aktie (NAV)	9,1	8,2

s IMMO INVEST

Börsendaten

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

Perfomancedaten *

Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004
Kurs zum 31.03.2007 in EUR	113,90/113,99
1 Jahr	22,9 %/11,5 %
3 Jahre p.a.	13,8 %
seit Emission p.a.	10,0 %/16,9 %

*Performance inkl. jährliche Ausschüttungen

	31.03.2007	31.03.2006
Anzahl Genussscheine (1. Tranche/2. Tranche)	2.040.000/1.843.398	2.040.000/1.843.398
Börsekaptalisierung in Mio. EUR	442,5	374,3

Konzernbilanz zum 31.03.2007

in TEUR	31.03.2007	31.03.2006*	Veränderung
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	50	49	
II. Sachanlagen	1.245.736	831.615	+ 50 %
III. Finanzanlagen	7.008	6.084	
IV. Langfristige Forderungen	2.958	1.972	
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	58.242	41.030	
II. Wertpapiere und Anteile	201	28.466	
III. Liquide Mittel	89.046	134.331	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	3.762	378	
	1.407.001	1.043.925	
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
B. Fremdanteile am Eigenkapital			
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	317.076	305.657	
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	343.451	209.084	+ 64 %
3. Rückstellungen	35.692	27.841	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	22.724	22.850	
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
	57.501	47.143	
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
	4.343	4.821	
	1.407.001	1.043.925	

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2007–31.03.2007

in TEUR	01.01.–31.03.2007	01.01.–31.03.2006*	Veränderung
Umsatzerlöse	22.101	16.116	+ 37 %
davon Mieterlöse	17.440	12.842	
Ergebnis aus der Neubewertung von Liegenschaften	15.596	3.869	
Sonstige betriebliche Erträge	219	1.069	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	33	
Betriebsleistung	37.916	21.087	+ 80 %
Abschreibungen	-821	-396	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.862	-4.998	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit / EBIT	26.233	15.694	+ 67 %
Finanzergebnis	-13.003	-5.986	
Periodenüberschuss vor Steuern / EBT	13.230	9.707	+ 36 %
Ertragssteuern	-2.638	-2.528	
Periodenüberschuss nach Steuern	10.592	7.178	+ 48 %
Anteile anderer Gesellschafter	439	213	
Konzernperiodenüberschuss	10.153	6.965	+ 46 %

*Die Vergleichszahlen 2006 wurden entsprechend umgerechnet.

Konzern-Segmentberichterstattung zum 31.03.2007

in TEUR	Österreich	%	Ungarn	%	Tschechien	%	Deutschland	%
Umsatzerlöse	10.207	46	3.021	14	1.938	9	5.375	24
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	4.359	17	16.384	62	1.184	4	3.886	15
in TEUR	Slowakei	%	Rumänien	%	Bulgarien	%	Gesamt	
Umsatzerlöse	1.033	5	527	2	0	-	22.101	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	680	2	-180	-	-80	-	26.233	

Gekürzte Konzern-Cashflow-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2007–31.03.2007

in TEUR	01.01.–31.03.2007	01.01.–31.03.2006*
Periodenüberschuss vor Steuern (EBT)	13.230	9.707
Ergebnis aus der Neubewertung von Liegenschaften	-15.596	-3.869
Abschreibungen	821	396
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	0	-33
Bezahlte Steuern	-171	-88
Zinsensaldo	13.003	5.986
Konzern-Cashflow	11.286	12.098

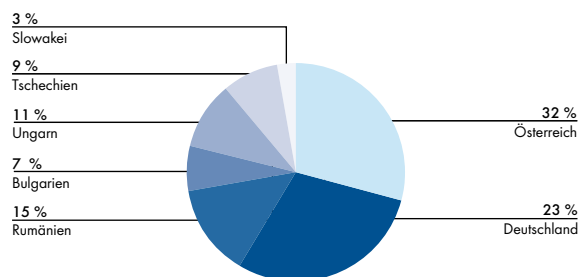
*Die Vergleichszahlen 2006 wurden entsprechend umgerechnet.

Immobilienkennzahlen

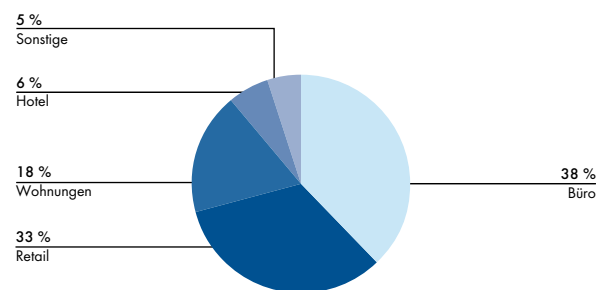
	31.03.2007	31.03.2006
Anzahl Objekte*	107	69
Gesamtnutzfläche in m ² *	1.052.300	578.000
Immobilienvermögen in Mio. EUR*	1.270	784

*inkl. Entwicklungsprojekte

Gesamtnutzfläche nach Regionen*



Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart*



*inkl. Entwicklungsprojekte.

Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft

Windmühlgasse 22-24

A-1060 Wien

Telefon +43 (0)50100-27550

Telefax +43 (0)50100-27559

Investor Relations:

Institutionelle Investoren: Elke Koch, elkepetra.koch@s-immoag.at

Private Investoren: Andreas Feuerstein, andreas.feuerstein@s-immoag.at

Franz Zaccaria, franz.zaccaria@s-immoag.at