

Sparkassen Immobilien AG

Eine Anlage fürs Leben



Geschäftsbericht 2005

Mission-Statement

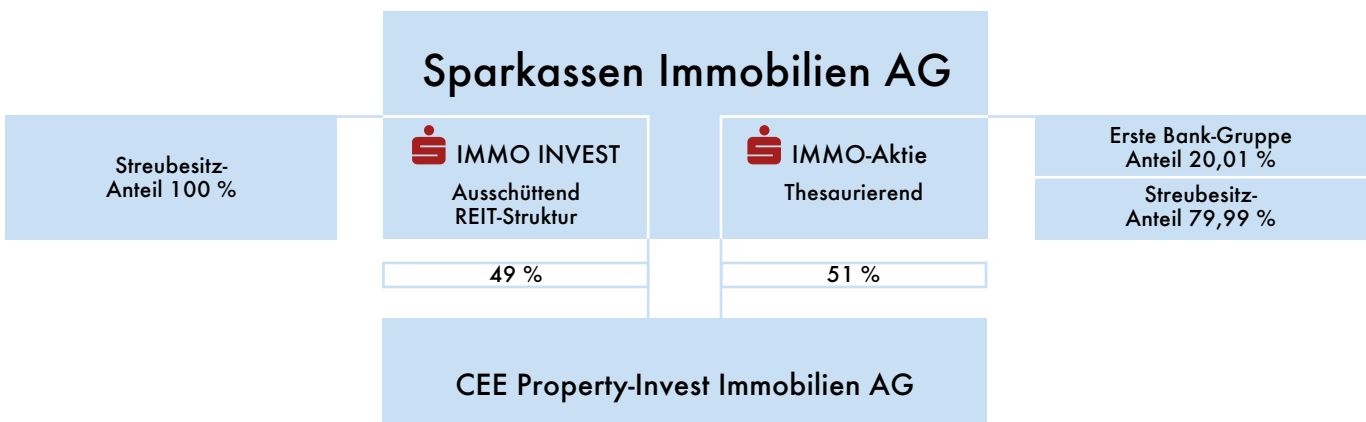
Wir schaffen sichere und dauerhafte Werte für Generationen.

Für unsere Aktionäre ein solides, werterhöhendes Wachstum mit einer langfristig stabilen Performance, für unsere Mieter eine nachhaltige Qualität mit Substanz und ausgezeichnetem Service.

Wir konzentrieren uns auf Märkte, in denen wir langfristig ein faires Preis-Rendite-Verhältnis erzielen können.

Wir leisten unseren Beitrag zur Gesellschaft mit Immobilien, deren Substanz wir pflegen – und dadurch Stadtbilder erhalten.

Unternehmensstruktur



Kennzahlen

in Mio. EUR	2005	2004	Veränderung
KONZERN			
Umsatz	42,2	35,3	+20 %
EBITDA	32,4	23,9	+36 %
EBIT	16,1	12,9	+25 %
EBT	10,1	6,6	+53 %
EK-Quote ¹	72 %	78 %	
Anzahl Objekte ²	63	56	+13 %
Immobilienvermögen (SW)	758,8	472,7	+61 %
Gesamtnutzfläche ²	548.194 m ²	424.773 m ²	+29 %
Börsekapitalisierung	803,6	473,3	+70 %
AKTIE			
Umsatz	23,8	21,2	+12 %
EBITDA	18,9	14,5	+30 %
EBIT	9,9	7,6	+31 %
EBT	9,1	6,2	+47 %
EK-Quote	70 %	72 %	
Anzahl Objekte ^{2,3}	42	37	+14 %
Immobilienvermögen (SW)	402,6	308,1	+31 %
Gesamtnutzfläche ²	300.393 m ²	261.361 m ²	+15 %
Börsekapitalisierung	436,1	271,3	+60 %
Ultimokurs in EUR	8,70	8,12	+7 %
EPS pro Aktie in EUR ⁴	0,44	0,43	+2 %
GENUSSSCHEIN			
Umsatz	18,3	14,1	+30 %
EBITDA	13,5	9,5	+42 %
EBIT	6,2	5,4	+15 %
EBT	6,9	5,2	+33 %
EK-Quote	67 %	75 %	
Anzahl Objekte ^{2,3}	37	31	+19 %
Immobilienvermögen (SW)	356,2	164,6	+116 %
Gesamtnutzfläche ²	247.801 m ²	163.412 m ²	+52 %
Börsekapitalisierung	367,5	202	+55 %
Ultimokurs in EUR	95,2/94	90	+6 %/+4 %
EPS pro Genussschein in EUR ⁴	4,9	4,0	+23 %
Ausschüttung pro Genussschein	4,36	4,36	

¹ Inkl. Genussscheinkapital.

² Inkl. Entwicklungsobjekte.

³ Inkl. 50,01 % CEE, 50 % Deutschland.

⁴ Gemäß Fair Value.

Highlights 2005

Ertragsstark

_Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)
+25 %: EUR 16 Mio.

_Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT):
+53 %: EUR 10 Mio.

_Umsatzerlöse: +19,4 % auf EUR 42,2 Mio.

_Bilanzsumme auf EUR 920,5 Mio. beinahe verdoppelt

Portfolio und Investitionsgebiete deutlich erweitert

_Steigerung des Neuinvestitionsvolumens um +136 % auf EUR 288 Mio.

_Gesamtnutzfläche um 29 % auf 548.194 m² gesteigert

_Deutschland als neues Investitionsgebiet

Erfolgreich am Kapitalmarkt

_Solider Wertzuwachs:
+7,1 % bei s IMMO-Aktie
+9,5 % bei s IMMO INVEST (2. Tranche)
+10,8 % bei s IMMO INVEST (1. Tranche)

_Emissionserlös von insgesamt EUR 290 Mio. für weiteres Wachstum:

März 2005: mit s IMMO INVEST-Genussschein Emissionserlös von EUR 20,2 Mio. erzielt.

Juni 2005: aus der zweiten Kapitalerhöhung bei s IMMO INVEST EUR 127 Mio. Erlöst.

November/Dezember 2005: zwei Kapitalerhöhungen mit Emissionserlös von EUR 144 Mio. bei der s IMMO-Aktie erfolgreich platziert.

_Börsekaptalisierung um 70 % auf EUR 803,6 Mio. gesteigert

Inhalt

2	Vorwort des Vorstands
4	Organe der Gesellschaft
5	Bericht des Aufsichtsrats
6	Unternehmensstrategie
8	Bericht des Vorstands
8	Wirtschaftliches Umfeld
10	Geschäftsverlauf Konzern
18	s IMMO-Aktie
28	s IMMO INVEST
38	Neuakquisitionen im Gesamtportfolio
39	Ausblick Konzern
40	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
41	Konzernabschluss
67	Bericht des Abschlussprüfers

Vorwort des Vorstands



Ernst Vejdovszky, Holger Schmidmayr

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,**

für Sie bedeutet ein gutes Jahr eine erfolgreiche Performance Ihres Investments, für unsere Kunden Kontinuität in einer guten und fairen Geschäftsbeziehung und für unsere Partner erfolgreich realisierte Projekte. Für unsere Mitarbeiter sind spannende Aufgaben, ein leistungsorientiertes Gehalt und eine gute wirtschaftliche Basis für einen sicheren Arbeitsplatz Ausdruck eines erfolgreichen Geschäftsjahres.

Was wir als Vorstand der Sparkassen Immobilien AG unter einem guten Jahr verstehen, ist mehr als die Summe seiner Teile: Die kurzfristige Betrachtung wirtschaftlicher Erfolgsmeldungen mag in diesen Zeiten en vogue sein, wir rechnen in anderen Zeiträumen. Seit nunmehr 20 Jahren haben wir unser Unternehmen auf kontinuierliches und langfristiges Wachstum, größte Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Wir sind überzeugt, dass wir diese Aufgabe im Sinne unserer Partner, die uns ihr Vertrauen und ihr Geld gegeben haben, bisher gut bewältigt haben. Renditen können zwar kurzfristig in den Himmel wachsen, Erträge aus Immobilienobjekten tun dies nicht. Daher bleiben wir am Boden und konzentrieren uns auf unser Geschäft: langfristige, solide Erträge mit nachhaltigen Objekten und mit österreichischen und internationalen Mietern. Dazu eine vernünftige geografische sowie sektorale Streuung und eine außerordentlich solide Eigenkapitalquote, die wir als wichtigen Teil unserer Sicherheitsstrategie sehen. Schließlich eine Akquisitionspolitik, die nicht nur auf schnelle Erfolge und Renditen aus ist, sondern mehr als das berücksichtigt. Damit bieten wir Ihnen ein sicheres und nachhaltiges Investment!

Wenn Sie diese Strategie für so vernünftig und wichtig halten wie wir, dann freuen wir uns, Sie weiterhin zu unseren Aktionärinnen und Aktionären zählen zu können oder als neue begrüßen zu dürfen.

Wichtiger: Selbstverständlich haben wir auch 2005 ein ausgezeichnetes Ergebnis erzielt. Die Umsatzerlöse konnten wir um 20 % auf EUR 42,2 Mio. steigern und das EBIT um 25 % auf EUR 16 Mio. erhöhen. Einen wichtigen Beitrag dazu haben

unsere Neuakquisitionen des Geschäftsjahres geleistet. Insgesamt haben wir im abgelaufenen Jahr ein Volumen von EUR 288 Mio. eingekauft, das bedeutet eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr davor!

Wir haben unseren Portfolios nicht nur eine Reihe von ausgezeichneten Objekten hinzugefügt, sondern sind auch in einen neuen, viel versprechenden Markt eingestiegen: Deutschland ist aus unserer Sicht nicht nur jetzt, sondern auch längerfristig interessant und wird daher einen neuen Schwerpunkt bei unseren zukünftigen Investitionen bilden.

Stichwort Investitionen – auch bei unserer Kapitalmarktpolitik bleiben wir unserer Strategie treu: „Was Sie sehen, ist was Sie bekommen!“ Wir zeigen und sagen unseren Anlegern, welche Objekte wir mit dem Geld kaufen, das wir von ihnen anvertraut bekommen. Das bringt uns in die sehr komfortable Position, dass wir nicht mit einem spekulativ angesammelten Kapital zu einem späteren Zeitpunkt unter hohem Druck und zu entsprechenden Preisen kaufen müssen.

Bleiben wir beim Thema „Spekulativ“: Unsere Aktie und unser Genussschein sind alles andere als spekulative Wertpapiere. Sie sind für Anleger geeignet, die wie wir in längeren Zeiträumen denken und eine sichere und nachhaltig solide Entwicklung schätzen. Das hat unseren Anlegerinnen und Anlegern im abgelaufenen Jahr immerhin 7,14 % Rendite bei der s IMMO-Aktie und 9,5 % bzw. 10,8 % (steuerbegünstigter Schein der 1. Tranche) beim s IMMO INVEST-Genussschein beschert. Darüber hinaus war die s IMMO-Aktie im abgelaufenen Jahr auf Basis von Price/Cash-Earnings und Net Asset Value eine der am attraktivsten bewerteten Immobilienaktien am österreichischen Kapitalmarkt! Das bedeutet für die Anleger: mehr Immobilie um weniger Geld.

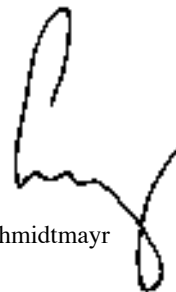
100 % Sicherheit können auch wir nicht garantieren. Was wir aber bieten können, ist unsere 20-jährige Erfahrung im Immobilieninvestmentgeschäft und den Background eines der größten Finanzdienstleister in Zentraleuropa, der Erste Bank-Gruppe. Wir verfügen damit über wichtige Voraussetzungen, um auch in Zukunft von den Chancen der Märkte zu profitieren. Wir

werden weiter mit Augenmaß wachsen und auch weiterhin unser Handeln in den Dienst und zum Wohle unserer Kunden, Aktionäre, Partner und Mitarbeiter stellen.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Kolleginnen und Kollegen der IMMORENT! Ihr außerordentliches Engagement und Know-how hat dazu beigetragen, dass wir die gesteckten Ziele im vergangenen Jahr nicht nur erreichen, sondern sogar übertreffen konnten.

Und nicht zuletzt: herzlichen Dank an unsere Aktionärinnen, Aktionäre, Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr, die eine wesentliche Basis für die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens gebildet haben.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky

Organe

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSZKY
Mitglied des Vorstands

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR
Mitglied des Vorstands

Aufsichtsrat

DR. MARTIN SIMHANDL
Vorsitzender

DR. KLAUS BRAUNEGG
1. Stellvertreter des Vorsitzenden

MAG. FRANZ KERBER
2. Stellvertreter des Vorsitzenden

MAG. CHRISTIAN AHLFELD

DI DR. GERALD ANTONITSCH

DR. REINHARD AUMANN (bis 31.05.2005)

DR. REINHOLD SCHÜRER-WALDHEIM

MAG. DR. KURT STÖBER (bis 31.05.2005)

ING. MAG. PETER TICHATSCHEK

RICHARD WILKINSON

Bericht des Aufsichtsrats

In unserer Aufgabe, den Vorstand zu beraten und seine Geschäftsführung zu überwachen, wurden wir vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet. Uns wurden alle Sachverhalte vorgelegt, die der Entscheidung durch den Aufsichtsrat bedurften. Zwischen den Sitzungen wurden wir vom Vorstand über wichtige Vorgänge schriftlich informiert.

Der Vorstand hat regelmäßig über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung, die Strategie, die finanzielle Entwicklung und Ertragslage des Unternehmens, das Risikomanagement sowie Geschäfte, die für die Sparkassen Immobilien AG von erheblicher Bedeutung waren, berichtet. Aktuelle Einzelthemen und Entscheidungen wurden in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert.

Der Jahresabschluss (nach österreichischem HGB) sowie der Konzernabschluss (nach IFRS) für das Jahr 2005 sind von der von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, Wien geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsbericht versehen worden. Weiters hat der Abschlussprüfer bestätigt, dass der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilgenommen und Erläuterungen gegeben.

Wir haben dem Ergebnis dieser Prüfungen nach Einsicht der Berichte des Abschlussprüfers zugestimmt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss wurde von uns gebilligt, sodass er damit gemäß § 125 Abs. 2 Aktiengesetz als festgestellt gilt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sparkassen Immobilien AG für ihren großen persönlichen Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.



Dr. Martin Simhandl, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, im April 2006

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simhandl' followed by a stylized flourish.

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender

Unternehmensstrategie

Zwei Produkte für zwei unterschiedliche Anlegerbedürfnisse

Von der Immobilienexpertise der Sparkassen Immobilien AG können Anleger mehrfach profitieren:

1. durch ein Investment in die thesaurierende s IMMO-Aktie, bei der die Anleger bereits nach einem Jahr Behaltfrist steuerfreie Kursgewinne lukrieren können und
2. durch den Erwerb von ausschüttenden s IMMO INVEST-Genussscheinen, die als einziges Wertpapier in Österreich in steuerlicher Hinsicht dem Konzept eines Real Estate Investment Trust (REIT) entsprechen.

Da private und institutionelle Anleger in steuerlicher Hinsicht nicht die gleichen Bedürfnisse haben, kann die Sparkassen Immobilien AG mit der s IMMO-Aktie und dem s IMMO INVEST beiden Nachfrageseiten ideal Rechnung tragen.

Nachhaltige Investitions- und Bestandsstrategie

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt eine selektive Akquisitionspolitik, die auf Sicherheit und Nachhaltigkeit aufbaut. Zielobjekte sind daher Immobilien mit folgenden Merkmalen: Top-Lage in europäischen Großstädten, beste Bausubstanz, langfristige, bonitätsstarke Mieter und darüber hinaus eine Rendite, die den Anlegern ein langfristig werterhöhendes Wachstum sichert.

Dazu kommt noch ein für uns sehr wichtiges Kriterium: die Preise für die Substanz einer Immobilie, also der Preis pro Quadratmeter. Aus Sicht der Sparkassen Immobilien AG können hohe, aber teuer eingekaufte, kurzfristige Renditen nicht Teil einer langfristigen Investmentstrategie sein. Daher kauft die Sparkassen Immobilien AG nicht um jeden Preis – zur Sicherheit der Aktionäre und für die Nachhaltigkeit des Portfolios. Auch bei der Expansion in neue Märkte investieren wir dort, wo wir die Märkte kennen, zum Beispiel in Deutschland oder in Osteuropa. Hier können wir auf das Know-how der Erste Bank-Spezialisten, die meist schon lange vor Ort sind, zurückgreifen. Als Teil der Erste Bank-Gruppe kann die Sparkassen Immobilien AG bei der Expansion in neue Märkte entsprechende

Synergien bei der Immobilienakquisition erzielen. Mietverträge werden überwiegend in Euro abgeschlossen, sodass die Sparkassen Immobilien AG nur einem geringen Fremdwährungsrisiko unterliegt. Um eine hohe Kundenzufriedenheit und damit langfristige Mieter sicherzustellen, erfolgt das Management des Immobilienportfolios durch unsere eigenen Spezialisten.

Optimaler Portfolio-Mix

Verschiedene Regionen und Branchen unterliegen unterschiedlichen Zyklen. Die Sparkassen Immobilien AG setzt daher auf eine regionale Ausgewogenheit mit soliden Renditestandbeinen in Österreich und Deutschland und auf renditeträchtigere CEE-EU-Staaten mit Wertsteigerungspotenzial. Die regionale Verteilung sieht mittelfristig den Ausbau des CEE-Anteils auf die Hälfte unseres Portfolios vor. Auf Österreich soll gemeinsam mit Deutschland ungefähr die andere Hälfte entfallen. Das Sparkassen Immobilien AG-Portfolio wird derzeit durch das Bürosegment dominiert, künftig soll der Portfolio-Mix durch den Ausbau von Wohnungs- und Retailflächen weiter optimiert und ein insgesamt ausgewogener Anteil aller Nutzungsarten erzielt werden.

Sicherheit durch solide Eigenkapitalquote

Die Sparkassen Immobilien AG ist sicher und langfristig ausgerichtet und wird auch künftig einen soliden Eigenkapitalanteil von mindestens 50 % halten, um so wie bisher unabhängig von eventuellen Zinsänderungsrisiken flexibel die Chancen der Immobilienmärkte nutzen zu können.

Wachstum mit Augenmaß

Die Basis für das weitere solide Wachstum bilden stabile Mieterträge und laufende Akquisitionen, um unser Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen. Dabei verfolgt die Sparkassen Immobilien AG einen dynamischen, aber dennoch sehr risikobewussten und stetigen Wachstumskurs, der durch regelmäßige Kapitalerhöhungen unterstützt wird. Noch im Jahr 2006 peilen wir eine Marktkapitalisierung von EUR 1 Mrd. an. Auch unser Immobilienvermögen wird den Wert von EUR 1 Mrd. übersteigen.

Transparente Immobilienbewertung mit stillen Reserven

Für Investoren ist eine korrekte und vor allem transparente Bewertung des Immobilienbestands entscheidend, um ein vollständiges Bild von der wirtschaftlichen Lage eines Unternehmens zu erhalten. Wir agieren auch in diesem Bereich sehr konservativ. Wir bewerten unseren Immobilienbestand sehr defensiv und bilden dadurch wichtige stille Reserven. Für noch mehr Transparenz und Unabhängigkeit beauftragt die Sparkassen Immobilien AG als Immobilienbewerter renommierte internationale Bewertungsgesellschaften wie CB Richard Ellis und DTZ. Abgebildet wird der Immobilienbestand in der Finanz- und Ertragslage nach dem niedriger angesetzten Cost-Model. Zur besseren Vergleichbarkeit ist auch die Bilanzierung nach dem Fair Value Model bei beiden Produkten angeführt.

Dies hat zwei wesentliche Vorteile: Zum einen können die Teilergebnisse aus dem Immobilienbestand in Zentraleuropa transparenter dargestellt und auch besser strategisch gesteuert werden, und zum anderen profitieren Aktionäre und Genussscheinhaber von einer breiteren Streuung.

Know-how durch Managementvertrag

Wir können als Immobilieninvestment-Gesellschaft der Erste Bank-Gruppe auf viele Spezialisten innerhalb des Konzerns zurückgreifen und dadurch unseren Aktionären zusätzliches Know-how und Sicherheit bieten. So stehen beispielsweise Finanzierungsspezialisten ebenso zur Verfügung wie lokale Experten mit dem entsprechenden Markt-Know-how in den einzelnen Ländern Zentral- und Osteuropas. Für die Akquisition, die Verwaltung und die gesamte Infrastruktur der Sparkassen Immobilien AG hat das Unternehmen einen Managementvertrag mit der IMMORENT AG abgeschlossen, um die jederzeitige Verfügbarkeit von Experten und Ressourcen sicherzustellen. Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG hat seine Dienstverträge direkt bei der Sparkassen Immobilien AG.

Ausländische Tochtergesellschaften für mehr Diversifikation

Aufgrund des diversifizierten Portfolios bündelt die Sparkassen Immobilien AG ihre Aktivitäten im Ausland im Rahmen von mehrheitlichen oder 100 %-Tochtergesellschaften. So ist zum Beispiel die CEE Property-Invest Immobilien AG die Zentraleuropa-Holding für alle Aktivitäten in den Ländern Ungarn, Tschechien, Slowakei, Kroatien, Rumänien und Bulgarien.

Bericht des Vorstands

Wirtschaftliches Umfeld

EUROZONE, ÖSTERREICH, DEUTSCHLAND, UNGARN, TSCHEDIEN UND SLOWAKEI

Eurozone wuchs langsamer als Weltwirtschaft und Wachstumsmotor USA

Das reale Wirtschaftswachstum in der Eurozone verlief im Jahr 2005 – gemessen an der Weltwirtschaft – enttäuschend, schwächte sich auf +1,5 % gegenüber +2,1% im Vorjahr ab. Allerdings lief der Konjunkturmotor innerhalb des Euroraums sehr unterschiedlich. Der Euro-Leitzins lag mit 2,25 % deutlich unter dem Niveau der USA mit 4,25 %, wo sich allerdings bereits ein Ende der Zinserhöhungsphase abzeichnet. Im Dezember 2005 erhöhte die EZB den Leitzins, übrigens das erste Mal seit fünf Jahren, und begründete dies mit den positiven Konjunkturaussichten für die Eurozone.

Österreich Wachstumssieger in Euroland

Österreich konnte 2005 auch im vierten Jahr das Wachstum der Eurozone outperformen und den stabilen Wachstumskurs mit +1,7 % halten. Auch das BIP pro Kopf erreichte mit EUR 29.800 einen der höchsten Werte innerhalb der Europäischen Union. Die Arbeitslosenquote ging auf 5,1 % zurück und blieb damit deutlich unter der Quote in der Eurozone, die durchschnittlich 8,5 % betrug. Die Inflation stieg leicht auf 2,2 % an.

Deutschland auf leichtem Wachstumspfad

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen haben sich im Vorjahr noch nicht verbessert, die deutsche Konjunktur hat dennoch im abgelaufenen Jahr dank einer stärkeren Exportindustrie um +1,1 % angezogen, während die Arbeitslosenquote mit 11,5 % noch immer weit über dem europäischen Durchschnitt lag. Auch die Teuerung stieg aufgrund höherer Energiepreise weiter, und zwar auf 2,0 %.

Dauerhaft höheres Wirtschaftswachstum in Osteuropa

Die tschechische Wirtschaft war auch im abgelaufenen Jahr der Motor innerhalb der neuen EU-Nachbarn: Das BIP wuchs um 5,0 %, unterstützt von hohen Exporten, während die Inlandsnachfrage positiv, aber eher verhalten blieb. Das BIP pro Kopf erreichte mit EUR 9.600 einen der höchsten Werte in ganz Zentral- und Osteuropa. Eine positive Entwicklung verzeichnete auch die Arbeitslosenquote, die auf 7,9 % zurückging. Die

Slowakei wies auch 2005 ein erfreuliches Wirtschaftswachstum mit +5,7 % und ein BIP pro Kopf von EUR 6.900 auf. Der stabile private Konsum trug wesentlich zum Wachstum bei. Die Arbeitslosenquote fiel auf 16,4 % nach 18,1 % im Jahr davor. Die positive Entwicklung setzte sich auch in der Inflationsbekämpfung fort, die sich auf 2,7 % halbierte.

Ein solides Wachstum verzeichnete auch die ungarische Wirtschaft mit einem BIP-Wachstum von 3,7 % und einem BIP pro Kopf von EUR 8.700. Als stärkster Wachstumstreiber kristallisierte sich die hohe Inlandsnachfrage in Form von privatem Konsum und verstärkten Investitionen heraus. Die Arbeitslosenquote stieg leicht auf 7 % an, während die Inflation auf 3,7 % zurückging.

TRENDS AM IMMOBILIENMARKT

Österreich und Zentraleuropa

Der Wiener Büroimmobilienmarkt zeigte wie in den vergangenen Jahren weiterhin stabile Mieten, die sich in einem unverändert soliden Renditeniveau zwischen 5,5 und 6,5 % niederschlugen. Auch die Leerstandsrate war mit 6,5 % traditionell niedrig. Für 2006 sind keine wesentlichen Änderungen dieser Rahmenbedingungen absehbar. 2005 kam es vor allem durch Umsiedlungen öffentlicher Institutionen zu einem signifikanten Anstieg bei den Büovermietungen, das Volumen stieg um rund 40 %. Nachdem bis 2004 vor allem deutsche Fonds verstärkt in Wiener Büroimmobilien investiert haben, zeigte sich im abgelaufenen Jahr eine klare Dominanz österreichischer Investoren, vor allem im Zinshaussegment.

Deutschland

Im deutschen Büro- und Wohnimmobilienmarkt gab es 2005 große regionale Unterschiede im Hinblick auf Miet- und Renditeniveau in großen deutschen Städten wie Frankfurt, Hamburg, München und Berlin. Der generell niedrigen Inlandsnachfrage steht ein stark steigendes internationales Investoreninteresse an Wohnimmobilien gegenüber – dies führte zu leichten Preisanstiegen. Der gewerbliche Immobilienmarkt (Büro, Retail) war durchwegs von einem niedrigeren Mietniveau und höheren Leerstandsdaten gekennzeichnet, wobei die Renditen generell auf einem deutlich höheren Niveau als in Österreich lagen.

CEE-EU-Länder

In den Immobilienmärkten Tschechien, Slowakei, Ungarn und Polen konzentrierte sich das Investoreninteresse auf Gewerbeimmobilien.

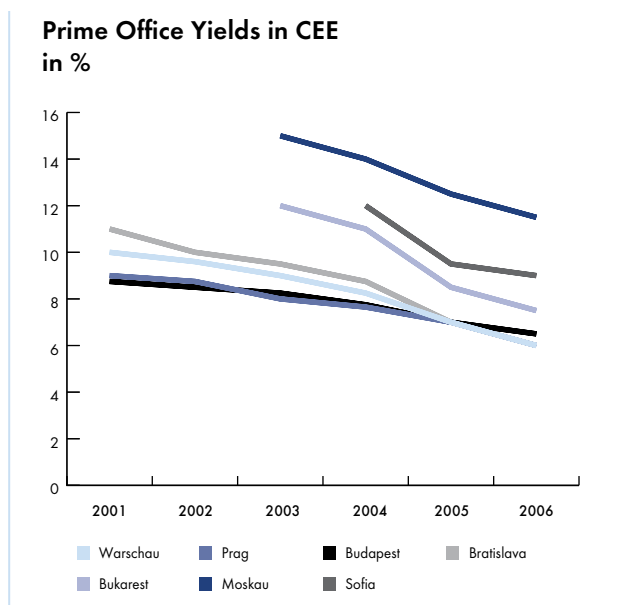
Der tschechische Immobilienmarkt verzeichnete – obwohl die Renditen mittlerweile beinahe auf österreichischem Niveau liegen – nach wie vor ein ungebrochen hohes Interesse seitens internationaler Investoren. Steigende Leerstandsdaten erhöhten den Druck auf die Mietpreise. Das Mietniveau in der Slowakei ist weiter gefallen, verantwortlich dafür war die hohe Neuproduktion an Flächen. Die Renditen im Büroimmobilienmarkt liegen noch etwas über dem Niveau von Prag und Budapest. In Budapest haben sich die Mieten mittlerweile auf niedrigem Niveau stabilisiert, und die Leerstandsrate ist parallel dazu auf 11 % gesunken. Gegenwärtig findet wieder eine verstärkte Projekt- und Neubautätigkeit statt. In Polen ist das Mietniveau aufgrund von Euro-Dollar-Währungsschwankungen und aufgrund des verstärkten Flächenangebots gesunken.

Zukünftige CEE-EU-Länder: Rumänien und Bulgarien

Grundsätzlich gibt es in beiden Ländern wenig fertige, verfügbare Investitionsobjekte am Markt. Es besteht jedoch ein großer Nachholbedarf an vermietbaren Büroflächen mit westlichem Standard. Die Mietpreise fielen leicht, und das Renditeniveau lag zwischen 8,5 % und 9,5 %.

Emerging Markets: Ukraine und Serbien

Durch ein kaum vorhandenes Büroflächenangebot lagen die Mietpreise auf einem sehr hohen Niveau. Derzeit sind zwar viele Projekte in der Pipeline, konkrete Auswirkungen auf das Mietpreisniveau sind aber erst in zwei bis drei Jahren zu erwarten. Derzeit liegen die Renditen noch über 11 %, mit stark fallender Tendenz.



Quelle: DTZ Research, Jänner 2006.

Geschäftsverlauf Konzern

Seit beinahe 20 Jahren verzeichnet die Sparkassen Immobilien AG ununterbrochen Gewinne. Auch im Jahr 2005 gelang es der Gesellschaft, diesen nachhaltigen Erfolgskurs fortzusetzen und das bereits ausgezeichnete Ergebnis von 2004 sowie alle internen Planzahlen noch deutlich zu übertreffen.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die konsolidierten Ergebnisse der Gesellschaft. Eine gesonderte Darstellung der Rechenkreise s IMMO-Aktie und s IMMO INVEST finden Sie auf Seite 18 und Seite 28.

Umsatzsteigerung um knapp 20 %

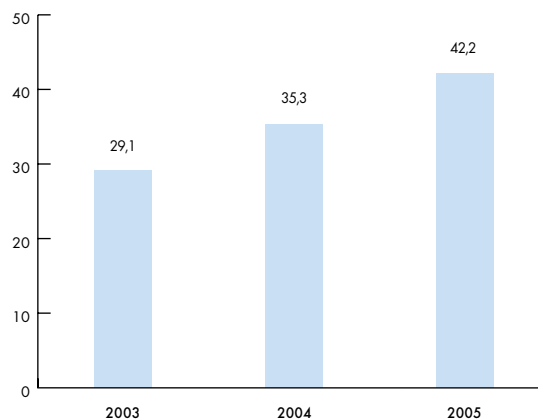
Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 19,4 % von EUR 35,3 Mio. auf EUR 42,2 Mio. gestiegen, die Mieterlöse um 16,5 % auf EUR 34,2 Mio. Die Betriebsleistung, in der auch die Ergebnisse des Hotels Marriott in Budapest beinhaltet sind, stieg um 38,2 % auf EUR 51,8 Mio. Dieser Anstieg ist vor allem auf die erfolgreichen Neuakquisitionen, auf das bestehende Portfolio mit stabilen und langfristigen Mietverträgen, aber auch auf zusätzliche Vermietungen im In- und Ausland zurückzuführen. 40,3 % oder EUR 13,8 Mio. der Mieterlöse erwirtschafteten wir aus dem Zentraleuropaportfolio.

Ausgezeichnete Ertragslage

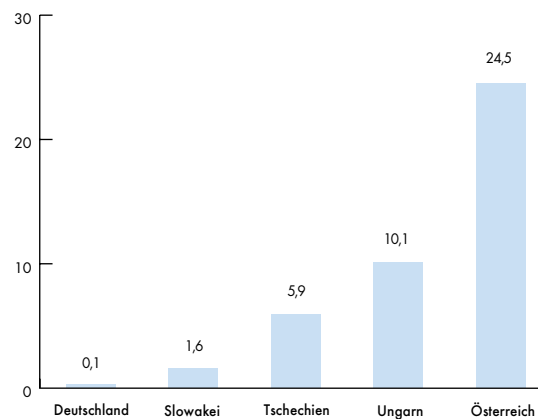
Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf EUR 16,1 Mio. nach EUR 12,9 Mio. gesteigert werden. Dieser über unseren internen Planungen liegende Anstieg resultierte vor allem aus den gesteigerten Mieterlösen im Rahmen der Neuakquisitionen, den Gewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften sowie einem unterproportionalen Anstieg der Aufwendungen. Den kontinuierlichen Erträgen aus dem soliden Österreich-Portfolio stehen mittlerweile ertragsstarke CEE-Objekte gegenüber, die im abgelaufenen Jahr mehr als 50 % zur Betriebsleistung beitrugen. Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2005 betrug EUR 32,4 Mio. (2004: EUR 23,9 Mio.), der Konzernjahresüberschuss EUR 6,8 Mio. (2004: EUR 5,0 Mio.).

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 920,5 Mio. beinahe verdoppelt. Ausschlaggebend dafür war der Anstieg des Immobilienvermögens um 58 % auf EUR 707 Mio. nach EUR 446 Mio. im Vorjahr. Das Konzern-eigenkapital hat sich vor allem durch die Kapitalerhöhungen im Juni und November/Dezember um 62 % auf EUR 387,7 Mio. erhöht. Die Eigenkapitalquote haben wir trotz der Investitionen

Umsatzerlöse gesamt
in Mio. EUR



Regionale Umsatzverteilung
in Mio. EUR



Kurzbilanz

in Mio. EUR	31.12.2005	31.12.2004	Veränderung
AKTIVA			
Langfristiges Vermögen	717,6	454,7	+58 %
Kurzfristiges Vermögen	202,6	23,7	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	1,7	
Summe Aktiva	920,5	480,1	+92 %
PASSIVA			
Eigenkapital	387,7	224,7	+73 %
Obligationenähnliche Genussrechte	276,8	147,9	+87 %
Langfristige Verbindlichkeiten	207,9	71,9	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	43,3	33,6	
Rechnungsabgrenzungsposten	4,8	2,0	
Summe Passiva	920,5	480,1	+92 %

Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. EUR	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	42,2	35,3	+19 %
Sonstige betriebliche Erträge	7,6	2,1	
Ergebnis aus Immobilienverkauf	2,0	0,0	
Betriebsleistung	51,8	37,5	+38 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19,4	-13,5	
EBITDA	32,4	23,9	+35 %
Abschreibungen	-16,3	-11,0	
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit/EBIT	16,1	12,9	+25 %
Finanzergebnis	-6,0	-6,3	
Konzernjahresüberschuss vor Steuern/EBT	10,1	6,6	+52 %
Ertragsteuern	-1,6	-1,6	
Konzerngewinn	8,5	5,0	+69 %
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	6,8	5,0	
davon Anteile fremder Gesellschafter	1,7	0,0	

in unser Immobilienvermögen zum Bilanzstichtag bei 72 % halten können. Sukzessive werden wir die Quote durch weitere Akquisitionen auf rund 50 % absinken lassen; dies liegt immer noch weit über dem Standard anderer Unternehmen.

IMMOBILIEN

Investitionen verdoppelt

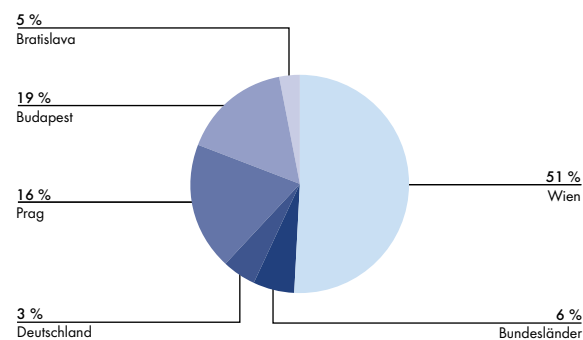
Im Geschäftsjahr 2005 haben wir Immobilieninvestitionen in Höhe von insgesamt EUR 287,9 Mio. realisiert. Das entspricht einer Verdoppelung des Volumens gegenüber dem Vorjahr. Davon entfielen 69 % auf Objekte in Österreich, 12 % auf Immobilien in Deutschland sowie 19 % auf den CEE-Raum – über die 100%-Tochter CEE Property-Invest. Insgesamt stieg damit der Immobilienbestand auf 63 Objekte, und die Gesamtnutzfläche erhöhte sich um 29 % auf 548.194 m².

Akquisitionsvolumen	287,9 Mio. EUR
Gesamtnutzfläche	548.000 m ²
Vermietungsgrad	93 %

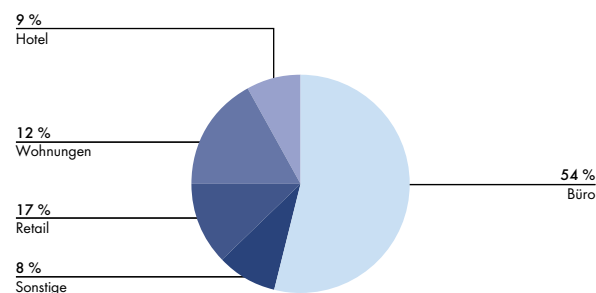
Die Sparkassen Immobilien AG erwarb im Jahr 2005 acht Objekte. Zu den wichtigsten Transaktionen in Österreich zählen der Erwerb der Mehrheit an den beiden Wiener Traditionskaufhäusern Steffl und Herzmansky sowie das Gebäude der Sozialversicherung der Bauern im 3. Bezirk Wiens.

Mit der Akquisition zweier Bürogebäude in Hamburg erfolgte der Markteintritt in Deutschland, der nach unseren Investitionskriterien ein ausgezeichnetes Kaufpreis-Rendite-Verhältnis aufweist. Auch in den heftig umworbene Immobilienmärkten in Budapest und Bratislava gelang es der Sparkassen Immobilien AG dank intensiver Vorbereitungen, ausgezeichnete Objekte zu erwerben bzw. den Developmentprozess zu starten. Das Entwicklungsprojekt Galvaniho Bauteil II in Bratislava wurde 2005 weitgehend fertiggestellt und vermietet. Für das ebenfalls als Entwicklungsprojekt geführte Office Center Pankrac in Prag erhielten wir 2005 die Baubewilligung für insgesamt 40.000 m² Büronutzflächen. Der Baufortschritt bei dem Projekt Brünner Straße in 1210 Wien verläuft plangemäß. Die dabei entstehenden 10.000 m² Geschäftsflächen sind bereits voll vermietet und werden im 3. Quartal 2006 eröffnet. Im Sinne unserer Substanz- und Qualitätsstrategie haben wir im Geschäftsjahr

Gesamtnutzfläche nach Regionen



Gesamtnutzfläche nach Sektoren



2005 insgesamt EUR 2,5 Mio. in die Instandhaltung unserer Objekte investiert und damit eine nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios gesichert.

Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag 2005 im Konzern bei 92 %. Im Inland betrug der Vermietungsgrad 93 %, bei der CEE Property-Invest Immobilien AG reduzierte sich der Auslastungsgrad auf 89 %. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Auszug eines Großmieters im Objekt Palác Karlín in Prag zurückzuführen. Die Neuverwertung verläuft inzwischen erfolgreich.

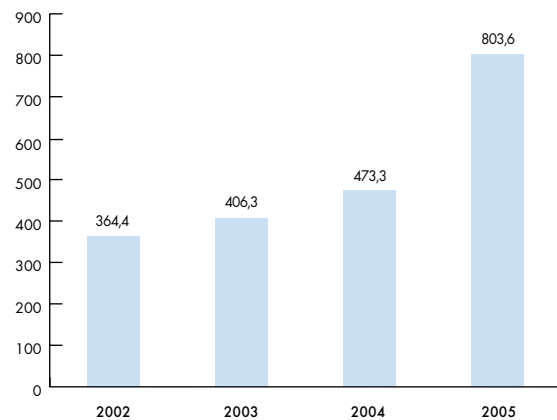
Durch insgesamt vier Kapitalerhöhungen im Jahr 2005 und eine entsprechende Wertentwicklung an der Börse stieg die Marktkapitalisierung der Gesellschaft um 70 % auf EUR 803,6 Mio. per 31.12.2005. Ziel der Sparkassen Immobilien AG ist es, noch 2006 eine Marktkapitalisierung von EUR 1 Mrd. zu erreichen.

INVESTOR RELATIONS

1987 haben wir mit dem Immobiliengewinnschein Nr. 1 das erste börsennotierte Immobilienwertpapier an der Wiener Börse emittiert und damit ein neues Segment begründet. Seitdem versteht die Sparkassen Immobilien AG eine aktive und transparente Kommunikationspolitik als wichtigen Bestandteil der Unternehmenskultur. Investor Relations bilden dabei das zentrale Element. Wir stellen dabei allen Kapitalmarktteilnehmern kontinuierlich und zeitgleich unternehmensrelevante Informationen zur Verfügung, und zwar in Form von Geschäfts- und Quartalsberichten, Adhoc- und Presseinformationen sowie laufend aktuelle Informationen auf unserer Website unter www.sparkassenimmobilienag.at.

Darüber hinaus haben wir im abgelaufenen Jahr an einer Reihe von institutionellen Investorenterminen im Rahmen von Roadshows im In- und Ausland teilgenommen. Außerdem präsentierte sich das Unternehmen bei Informationsveranstaltungen für Privataktionäre, z. B. Tag der Aktie der Wiener Börse oder Gewinn-Messe. Wir pflegen den regelmäßigen Informationsaustausch mit den Wertpapierexperten und -beratern der Erste Bank und Sparkassen und intensivieren die direkte Zusammenarbeit kontinuierlich im Rahmen von persönlichen Kontakten und durch Übermittlung von Informationsmaterial. Um in regelmäßige Analysten-Coverages aufgenommen zu werden, hat

Marktkapitalisierung seit 2002 in Mio. EUR



die Sparkassen Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr in- und ausländische Analysten-Kontakte verstärkt.

Investor Relations-Kontakt:

Andreas Feuerstein, Tel: +43-(0)50100-27556,
E-Mail: andreas.feuerstein@immorent.at
Franz Zaccaria, Tel: +43-(0)50100-27552,
E-Mail: franz.zaccaria@immorent.at

Corporate Governance

Das Management der Sparkassen Immobilien AG anerkennt in allen wesentlichen Punkten die Prinzipien der freiwilligen Wohlverhaltensnormen des österreichischen Corporate Governance Codex als Richtschnur für gute Unternehmensführung. Auch wir bekennen uns zu größtmöglicher Transparenz im Sinne unserer Aktionäre und erfüllen sämtliche gesetzlichen Regelungen („L“-Regeln) für börsennotierte Unternehmen, die im Corporate Governance Codex festgehalten sind. Die Umsetzung von „C“- und „R“-Regeln wird derzeit vom Management und vom Aufsichtsrat geprüft und gegebenenfalls umgesetzt. Auch stehen wir in laufendem Kontakt zu unserem Aufsichtsrat, mit dem wir alle strategischen Entscheidungen ausführlich vorbereiten und beschließen.

RISIKOMANAGEMENT

Der verantwortungsvolle Umgang mit Risiken, die aus der Geschäftstätigkeit resultieren, ist für die Sparkassen Immobilien AG im Sinne ihrer Stakeholder ein klarer Auftrag, den sie auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Umsicht und durch entsprechende Maßnahmen erfüllt hat. Risikoabschätzung und -überwachung ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsprozesse der Sparkassen Immobilien AG. Zu den wesentlichen Risiken, die dabei erfasst und bewertet werden, zählen Marktrisiken, strategische und operative Risiken und Finanzierungs- und Währungsrisiken.

Marktrisiko

Immobilienmärkte sind üblicherweise den zyklischen Schwankungen unterschiedlicher Branchen und Länder unterworfen. Die Sparkassen Immobilien AG wirkt möglichen negativen Entwicklungen durch eine breite Streuung des Immobilienportfolios sowohl in sektoraler als auch geografischer Hinsicht entgegen und plant mittelfristig eine noch verstärkte Diversifizierung. Die Ausweitung des Investitionsmarkts auf Deutschland im abgelaufenen Jahr war sowohl ein geografischer wie sektoral wichtiger Schritt in diese Richtung – so sollen zukünftig auch verstärkt Hotel- und Wohnimmobilien in Deutschland erworben werden. Zudem ermöglicht die laufende Marktbeobachtung eine genauere Abschätzung von Preisentwicklungen in den bestehenden und zukünftigen Investitionsgebieten der Sparkassen Immobilien AG.

Strategisches Risikomanagement

Die Sparkassen Immobilien AG hat klare Investitionsrichtlinien definiert, die sich vor allem auf rechtliche Aspekte, Markt, Lage, Mieter- und Preispolitik beziehen. Alle anhand dieser Richtlinie geprüften Akquisitionsvorhaben, die im Vorfeld durch eigene Experten und auf Basis von Analysen externer, internationaler Partner geprüft wurden, werden dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Investitionsrichtlinien dienen vor allem dazu, die langfristige Substanz- und Wertsteigerung des Portfolios abzusichern und weiter auszubauen.

Operatives Risikomanagement

Mieterlöse sind die Basis für stabile, kontinuierliche Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Die Sparkassen Immobilien AG geht deshalb vor allem sehr langfristige, mit Indexanpassungen versehene Mietverträge ein. Zur Minimierung eines entsprechenden Ausfallrisikos werden vornehmlich Verträge mit großen, internationalen Mietern bester Bonität abgeschlossen. Zudem betreut die Sparkassen Immobilien AG ihre Immobilien durch eigene Experten, um die Kundenzufriedenheit und damit die langfristige Mieterbindung sicherzustellen und eventuellen Leerstandsrisiken vorzubeugen.

Finanzierungs- und Währungsrisiko

Mit einer soliden Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital) von 72 % hat die Sparkassen Immobilien AG eine Basis geschaffen, die ihr auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten Stabilität verleiht und Kontinuität ermöglicht. Sie ist damit bestens gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert! Darüber hinaus nutzt sie selbstverständlich zur Absicherung weitere Refinanzierungsinstrumente in Form von Krediten mit Fixzinskonditionen und für Kredite mit variablen Konditionen langfristige Zinscaps. In Finanzierungsfragen spielen die Finanzierungsspezialisten des Kernaktionärs Erste Bank bei der Beratung und Abstimmung eine wichtige Rolle. Die Sparkassen Immobilien AG ist nahezu keinem Währungsrisiko ausgesetzt, da die Mietverträge weitgehend in Euro abgeschlossen werden.

Die Sparkassen Immobilien AG bietet ihren Anlegern nachhaltige Ertragschancen im Rahmen von zwei börsennotierten Immobilienwertpapieren an: die thesaurierende s IMMO-Aktie, die einen langfristigen Wertzuwachs und steuerfreie Kursgewinne bietet, und den s IMMO INVEST-Genussschein, der jährlich ausschüttet und an dessen Überschüssen die Anleger beteiligt sind.

Beide Wertpapiere werden aus vermögensrechtlichen Gründen in je einem eigenen Rechnungskreis dargestellt.

Wien – Kaufhaus Steffl



Pulsierender Mittelpunkt in Wiens Haupteinkaufsmeile





Als Anleger der Sparkassen Immobilien AG habe ich mir dieses Jahr vorgenommen, einige unserer Immobilien persönlich anzuschauen. Immerhin haben wir recht prominente und hoch rentierliche Objekte im Portfolio. In diesem Jahr habe ich mich für Immobilien in den Hauptstädten unserer Kernanlageländer entschieden. Meine Reise beginnt in Wien und führt mich über Prag nach Budapest. Hier nun mein Bericht.

Wien, Samstag, 11. Februar 2006, Kärntnerstraße 19.
Ich stehe vor unserem Edelkaufhaus Steffl in der frequenzstärksten Einkaufsstraße Wiens. Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG hat die Immobilie 2005 für uns gekauft. Die beeindruckende Fassade sticht aus der Umgebung deutlich hervor. Drinnen überzeugt mich das Konzept des 1997 ausgebauten und erweiterten Kaufhauses: auf elf Geschossen und 20.400 m² knapp 40 unterschiedliche Mieter aus diversen Bereichen. Die Architektur mit den vielen Unterbrechungen und Zwischengeschossen scheint anzukommen, denn das Haus ist voll, und die Kunden kaufen. Herr Mooswalder, unser Mann vor Ort, gewährt mir noch einen Blick hinter die Kulissen. Ausgeklügelte Klimatechnik, zentrale Sicherheitssteuerung, alles vorhanden. Um 17:59 Uhr ist mir klar: Spitzenlage, super Immobilie, prächtige Rendite.

s IMMO-Aktie

Key-Figures s IMMO-Aktie

	2005	2004
Gewinn/Aktie in EUR ¹	0,44	0,43
Cashflow/Aktie in EUR	0,46	0,40
Dividende/Aktie (thesaurierend)	0,0	0,0
Net Asset Value (NAV) in EUR	8,1	7,7
Gearing	-2 %	24 %
KGV ¹	19,7	19,0
Kurs/Cashflow-Verhältnis	19,0	20,0
Kurs/Net Asset Value	107 %	106 %

¹ Gemäß Fair Value.

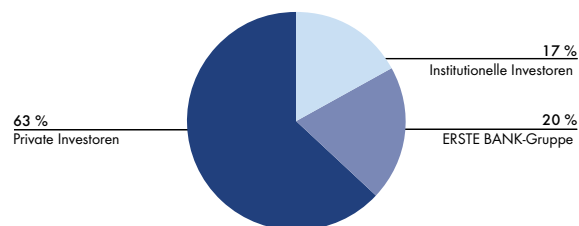
Börsendaten (per 31.12.2005)

ISIN-Nummer:	AT000 0652250
Reuters-Code:	SIAG.VI
Bloomberg:	SPI.AV
Anzahl der Aktien per 31.12.:	50.118.518
Marktkapitalisierung:	436,1 Mio EUR
Höchstkurs:	8,73 EUR
Tiefstkurs:	8,15 EUR

Performance (per 31.12.2005)

1 Jahr:	7,1 %
3 Jahre, p. a.:	6,3 %

Aktionärsstruktur s IMMO-Aktie



PROFIL

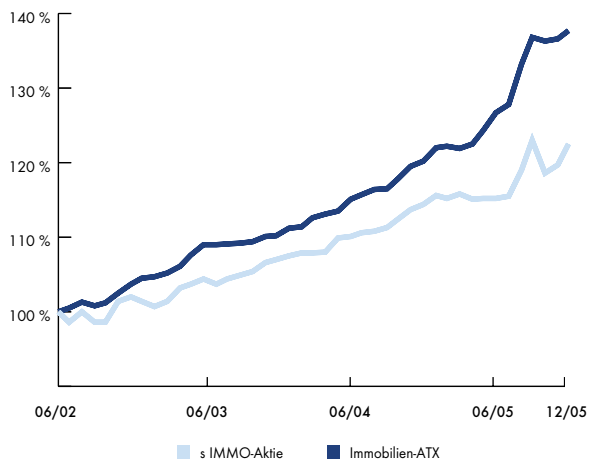
Die s IMMO-Aktie ist auf größtmögliche Sicherheit ausgelegt. Durch die breite Streuung des Portfolios in geografischer und sektoraler Hinsicht sowie durch die hohe Eigenkapitalausstattung ist die s IMMO-Aktie ein Investment mit einer langfristigen stabilen Performance. Die entstehenden Kursgewinne sind nach einem Jahr Behaltfrist steuerfrei.

Auf Basis von Cash/Earnings- und Net-Asset-Value Kennzahlen wies die s IMMO Aktie im abgelaufenen Jahr eine besonders attraktive Bewertung im Vergleich aller börsennotierten Immobiliengesellschaften auf. Sie ist ein attraktives Basisinvestment für ein ausgewogenes Immobilienwertpapier-Portfolio.

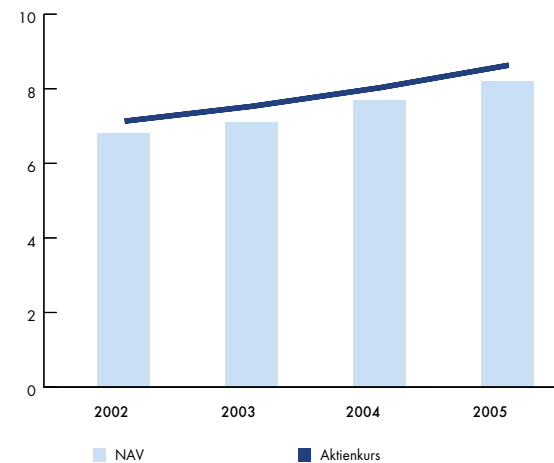
Erfolgreich am Kapitalmarkt: +7,1 % Performance, +60 % Marktkapitalisierung

Während die weltweit wichtigsten Leitindizes 2005 mit einem leichten Minus oder knappen Plus abschlossen (Dow Jones Industrial Index -0,6 %, Nasdaq +1,4 %), verzeichnete der ATX der Wiener Börse neuerlich ein All-time High mit einem Zuwachs von 50,8 %. Die Wiener Börse war damit eine der erfolgreichsten der Welt. Ausschlaggebend für die überdurchschnittliche Entwicklung waren unter anderem die steigenden Gewinne der in den Wachstumsmärkten Zentral- und Osteuropas erfolgreich positionierten börsennotierten Unternehmen. Mindestens ebenso wichtig war aber auch die äußerst erfolgreiche Entwicklung des an der Wiener Börse

Kursverlauf vs. I-ATX



Aktienkurs vs. Substanzwert



notierten Immobilieninvestmentsegments, das 14 Immobilienwertpapiere im Immobilien-ATX (I-ATX) zusammenfasst. Der I-ATX legte 2005 um 14 % zu, und auch die s IMMO-Aktie konnte sich mit einer Parallelentwicklung erfolgreich am Kapitalmarkt präsentieren. Der Kurs lag zu Jahresbeginn 2005 bei EUR 8,24 und schloss mit einem Höchstkurs von EUR 8,70.

Die starke Nachfrage nach österreichischen Immobilienaktien hielt auch im Vorjahr an. Auch wir konnten erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen der s IMMO-Aktie bei internationalen und österreichischen institutionellen Investoren und österreichischen Privatanlegern platzieren. Damit haben wir unseren Aktionärskreis mit einem Free Float per 31.12.2005 von 79,99 % deutlich verbreitert. Im November und Dezember haben wir in zwei Tranchen 16.706.239 Stück junge Aktien zu einem Preis von EUR 8,40 emittiert. Auch die Marktkapitalisierung erreichte durch den Wertzuwachs im abgelaufenen Jahr einen neuen Höchststand: per 31.12.2005 EUR 436,1 Mio. Damit lag der Wert um 60 % über dem des Vorjahres (EUR 271,3 Mio.). Das Ergebnis pro Aktie (EPS) nach dem Fair Value Model betrug EUR 0,44 nach EUR 0,43. Auch der Substanzwert der s IMMO-

Aktie (NAV pro Aktie) stieg im Geschäftsjahr 2005 um 5,7 % von EUR 7,7 auf EUR 8,1. Mit einer Kurs-Cash-Earnings-Ratio von 19,0 war die Sparkassen Immobilien AG eine der günstigsten Aktien der in Wien notierten Immobiliengesellschaften.

Mit einer Eigenkapitalquote von 70 % (2004: 72 %) ist die s IMMO Aktie eine der eigenkapitalstärksten österreichischen Immobilienaktien. Mittelfristig streben wir eine Eigenkapitalquote von 50–60 % an.

Immobilienvermögen wächst auf 403 Mio. EUR

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Sparkassen Immobilien AG insgesamt sieben Objekte, an denen die s IMMO-Aktie beteiligt ist, erworben. Durch diese Akquisitionen hat sich das der s IMMO-Aktie zuzurechnende Vermögen auf EUR 402,6 Mio. erhöht, und die Gesamtnutzfläche wurde auf 300.393 m² erweitert.

Wir verfolgen bei der s IMMO-Aktie eine klare Anlagestrategie: gemischte Österreich-Immobilien (Wohnen, Retail, Büro, Hotel) bilden die Basis für das sichere und konservative Investment, und der renditeträchtige Anteil von derzeit 35 % der Gesamtnutzfläche kommt aus den CEE-Märkten.

Per Ultimo 2005 betrug der Österreich-Anteil im Portfolio 62 % (nach m²). Dieser Anteil wies 2005 eine Durchschnittsmietrendite von 6 % auf und sorgte damit – dem inländischen Immobilienmarkt angemessen – für sichere und stabile Erlöse. Der dynamischere Teil des Portfolios setzt sich zu 35 % aus zentral- und osteuropäischen Immobilien zusammen. Das gesamte CEE-Portfolio, an dem die s IMMO-Aktie zu über 50 % über die CEE Property-Invest beteiligt ist, wies im Jahr 2005 eine Durchschnittsmietrendite von 8,5 % auf und bildete damit die Basis für die Gesamttrendite des der s IMMO-Aktie zuzurechnenden Immobilienportfolios. 3 % der Gesamtnutzfläche unseres Portfolios liegen im neuen Investitionsgebiet Deutschland.

Die Durchschnittsmietrendite der s Immo-Aktie lag im Geschäftsjahr bei 6,8 % und damit auf dem gleichen Niveau wie im Jahr davor. Die Leerstandsquote bei der s IMMO-Aktie belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf durchschnittlich 9 % und lag damit leicht über dem Branchendurchschnitt.

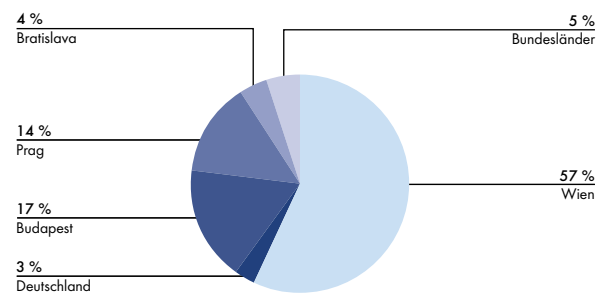
Unsere Immobilien wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr von verschiedenen international renommierten Immobiliensachverständigen wie CB Richard Ellis und DTZ bewertet. Wie bereits erwähnt, verfolgen wir eine sehr vorsichtige und konservative Bewertungspolitik.

Gesamtfächen in m² ¹	300.393
davon Inland	186.218
davon CEE-Länder ²	105.800
davon Deutschland ³	8.375

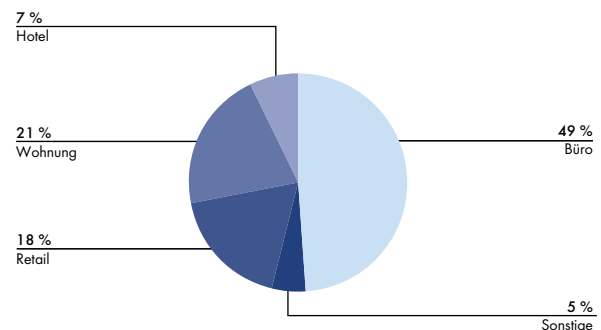
Verkehrswert der Ertragsobjekte des Sachanlagevermögens gesamt in Mio. EUR	402,6
davon Inland	270,8
davon CEE-Länder ²	114,6
davon Deutschland ³	17,2

Ø Mietrendite s IMMO-Aktie (Ertragsobjekte)	6,8 %
--	--------------

Regionale Flächenverteilung ¹



Verteilung nach Hauptnutzflächen



Daten per 31.12.2005.

¹ Inkl. Entwicklungsobjekte.

² Beteiligungsaliquoter Ausweis 50,01 %.

³ Beteiligungsaliquoter Ausweis 50 %.

Teilkonzernbilanz und -GuV s IMMO-Aktie

in TEUR

AKTIVA

A. Langfristiges Vermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	37	26	+42 %
II. Sachanlagen	376.952	293.685	+28 %
III. Finanzanlagen	120	167	
IV. Langfristige Forderungen	2.347	1.312	+79 %
	379.455	295.190	+29 %

B. Kurzfristiges Vermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32.139	12.502	
II. Wertpapiere und Anteile	6.176	0	
III. Liquide Mittel	120.537	2.488	
	158.852	14.990	

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	203	1.096	
	538.509	311.275	+73 %

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Eigenanteil	366.925	224.657	+63 %
II. Fremdannteil	11.958	0	
	378.883	224.657	+69 %

B. Langfristige Verbindlichkeiten

C. Kurzfristige Verbindlichkeiten

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	114.693	49.939	+130 %
	41.575	34.686	+20 %
	3.358	1.993	+68 %
	538.509	311.275	+73 %

in TEUR

Teilkonzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Umsatzerlöse

davon Mieterlöse

Sonstige betriebliche Erträge

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Betriebsleistung

Abschreibungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT

Sonstiger Finanzierungsaufwand

Finanzierungserträge

Finanzergebnis

Periodenüberschuss vor Steuern/EBT

Ertragsteuern

Periodenüberschuss nach Steuern

davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft

davon Anteile anderer Gesellschafter

31.12.2005

31.12.2004

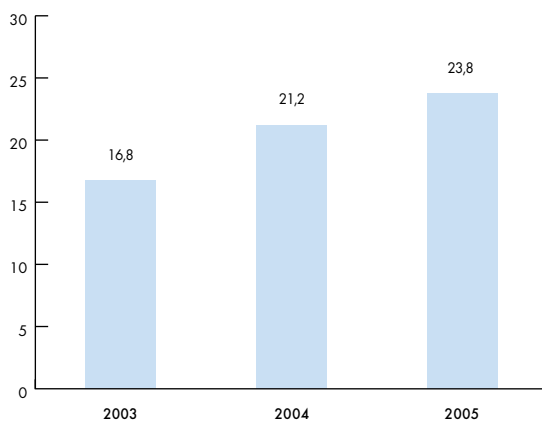
Veränderung

1.1.-31.12.2005

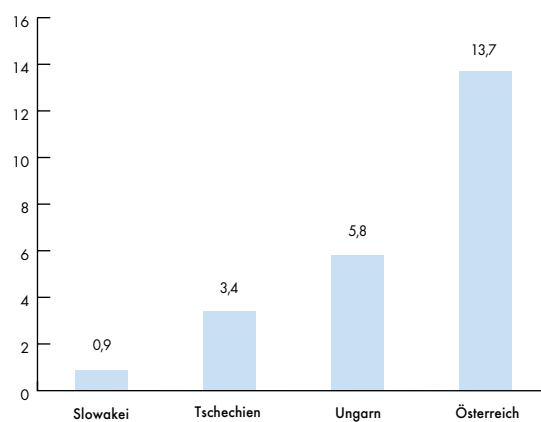
1.1.-31.12.2004

Veränderung

Umsatzerlöse in Mio. EUR



Umsatzerlöse nach Regionen in Mio. EUR



Umsatzplus von 12 %

Die Umsatzerlöse bei der s IMMO-Aktie erhöhten sich im Geschäftsjahr 2005 von EUR 21,2 um 12 % auf EUR 23,8 Mio., primär durch Neuakquisitionen und aufgrund des konstant hohen Vermietungsgrads von 91 %. Rund 58 % der Umsatzerlöse (EUR 13,7 Mio.) kommen aus Österreich. Ungarn, Tschechien und Slowakei lieferten bereits einen Umsatzanteil von insgesamt 42 % oder EUR 10,1 Mio.

EBIT um 31 % gestiegen,

Das EBITDA betrug 2005 EUR 18,9 Mio. nach EUR 14,5 Mio. im Jahr 2004, und das operative Ergebnis (EBIT) stieg gegenüber dem Vorjahr um 31 % auf EUR 9,9 Mio. nach EUR 7,6 Mio. Verantwortlich hierfür waren in erster Linie die steigenden Erträge aus Mieterlösen. Der Konzernperiodenüberschuss stieg im Geschäftsjahr 2005 erneut um mehr als 35 % von EUR 5 Mio. auf EUR 6,8 Mio.

Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2005	31.12.2004
Eigenkapital gemäß Bilanz	366,9	224,7
Stille Reserven im Immobilienvermögen	41,0	31,3
Net Asset Value	407,9	256,0
Anteile in Stück	50.118.718	33.412.479
NAV je Anteil in EUR	8,1	7,7
Börsekurs	8,7	8,12
Börsekurs zu NAV	107 %	106 %

s IMMO-Aktie – Überleitung Fair Value

in TEUR	Cost-Model 1-12/2005	Überleitung	Fair Value 1-12/2005
Umsatzerlöse	23.812		23.812
Neubewertung von Liegenschaften (IAS 40)	0	5.650	5.650
Sonstige betriebliche Erträge	4.532	-550	3.982
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.192	-1.192	0
Betriebsleistung	29.536	3.908	33.444
Abschreibungen	-8.939	8.608	-331
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.670	-350	-11.020
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	9.927	12.166	22.093
Finanzergebnis	-852	0	-852
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	9.075	12.166	21.241
Ertragsteuern	-1.366	-3.243	-4.609
Konzerngewinn	7.709	8.923	16.632
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	6.806	8.483	15.289
davon Anteile fremder Gesellschafter	903	439	1.342
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	34.630.642		34.630.642
Ergebnis je Aktie/ EPS	0,20		0,44

Ergebnis nach IFRS 40 Fair Value Model

Die Sparkassen Immobilien AG bilanziert nach den Richtlinien IFRS 40 Cost-Model, bei der die Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, angesetzt werden. Zunehmend gewinnt die alternative Bilanzierungsmethode IFRS 40 Fair Value Model (Verkehrswertmethode) an Bedeutung. Diese Methode erfasst alle Veränderungen des Verkehrswerts der Immobilie in der Gewinn- und Verlustrechnung. Für größtmögliche Transparenz und Vollständigkeit stellt die Sparkassen Immobilien AG die Erfolgsrechnung bei der s IMMO-Aktie auch nach dem Fair Value Model dar.

Portfolio s IMMO Aktie

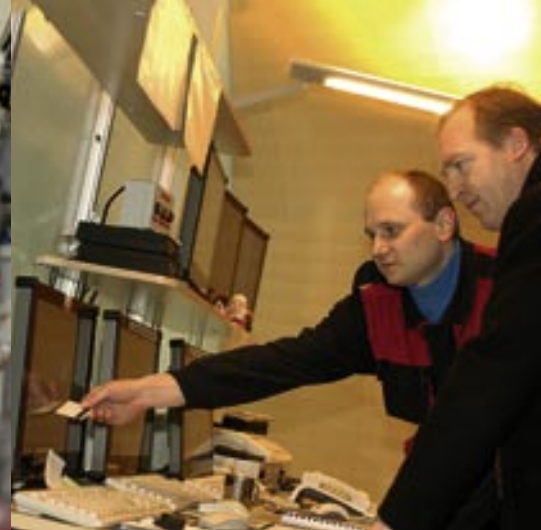
zum 31.12.2005	Zugang	Nutzungsart	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Miendrendite/ Verkehrswert
Ertragsobjekte					
1010 Wien, Kärntner Straße 19, Kaufhaus Steffl (37,5 % Beteiligung)	2005	Geschäftsgebäude	6.400	33,0	7,2 %
1010 Wien, Ballgasse 4	1990	Wohngebäude	1.410	3,6	3,5 %
1040 Wien, Theresianumgasse 7	2003	Büro- und Wohngebäude	5.507	8,2	5,7 %
1050 Wien, Bräuhausgasse 3-5	1989	Bürogebäude	2.277	2,7	5,9 %
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 108	2000	Bürogebäude	3.072	5,6	6,4 %
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Bürogebäude	2.901	4,7	6,7 %
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Geschäfts- und Wohngebäude	11.181	18,8	5,1 %
1070 Wien, Mariahilfer Straße 26-30, Kaufhaus Herzmannsky (37,5 % Beteiligung)	2005	Geschäftsgebäude	7.450	30,5	5,7 %
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohngebäude	11.303	13,4	4,5 %
1070 Wien, St. Ulrichsplatz 4	2000	Wohngebäude	2.433	3,7	5,7 %
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohngebäude (WEG)	652	0,4	2,5 %
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Bürogebäude	9.355	10,9	7,7 %
1090 Wien, Otto Wagner Platz 5	2004	Bürogebäude	9.067	16,6	6,9 %
1100 Wien, Hasengasse 56	1999	Gewerbeobjekt	7.781	7,7	4,3 %
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Bürogebäude	2.078	3,2	6,5 %
1150 Wien, Meiselstraße 8	1996	Geschäfts- und Wohngebäude	17.107	23,4	6,1 %
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43	2000	Gewerbeobjekt (Baurecht)	5.804	7,5	5,8 %
1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7	1992	Geschäfts- und Wohngebäude	16.691	14,7	6,2 %
1180 Wien, Kreuzgasse 72-74	1999	Geschäfts- und Wohngebäude	19.735	27,4	6,1 %
1190 Wien, Heiligenstädterstraße 181	1996	Wohngebäude	2.012	2,6	5,9 %
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	1993	Büro- und Wohngebäude	10.923	14,3	6,3 %
1230 Wien, Ketzergasse 6-8	1989	Bürogebäude	2.334	2,4	4,1 %
2700 Wr. Neustadt, Prof.-Dr.-Stefan-Koren-Str. 8a	1991	Büro- und Geschäftsgebäude	2.604	2,8	5,1 %
4020 Linz, Rainerstraße 6-8	1988	Geschäfts- und Bürogebäude	5.836	7,0	6,2 %
4061 Linz-Pasching, Schárdinger Straße 5	1990	Gewerbeobjekt	2.800	1,1	5,3 %
5020 Salzburg, Ernst-Grein-Straße 5	1991	Bürogebäude	1.240	1,7	4,6 %
9020 Klagenfurt, Siriusstraße 3	1988	Bürogebäude	2.191	3,1	6,5 %
			172.144	270,8	6,0 %
Entwicklungsobjekte					
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Geschäftsgebäude	14.074		
			14.074		
Gesamtflächen Inland s IMMO-Aktie			186.218		
Zentraleuropaportfolio CEE Property-Invest Immobilien AG					
Ertragsobjekte					
11000 Prag, Narodni 41, (Areal)	2003	Bürogebäude	2.781	7,7	7,7 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotel- und Geschäftsgebäude	6.870	20,0	9,8 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 41, (Luxor)	2002	Hotel- und Geschäftsgebäude	8.767	20,0	8,2 %
18600 Prag, Thámova 13, (Palác Karlín)	2001	Bürogebäude	16.043	23,6	3,7 %
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út. 12, (City Center) - ECE Buda	2001	Bürogebäude	10.749	17,5	8,5 %
1134 Budapest, Váci út. 35, (The River Estates) - CEE Kft	2001	Bürogebäude	29.325	43,0	7,6 %
1138 Budapest, Váci út. 202, (Unilever HQ) - Bank Garasz	2001	Bürogebäude	14.371	16,0	8,8 %
1122 Budapest, Maros utca 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Bürogebäude	8.758	12,4	8,6 %
1016 Budapest, Hegyalja út. 7-13 (Buda Center)	2005	Bürogebäude	7.580	8,0	7,3 %
1052 Budapest, Apaczai Csere János u. 2-4 (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.000	48,3	9,9 %
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business-Center Bauteil I)	2004	Bürogebäude	11.374	12,7	9,0 %
			146.617	229,2	8,5 %
Entwicklungsobjekte					
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business-Center Bauteil II)	2005	Bürogebäude	13.940		
14000 Prag, Na Pankraci 127/1683	2003	Bürogebäude	ca. 51.000		
			64.940		
Gesamt Zentraleuropa			31.12.2005	211.557	229,2
Immobilienportfolio Deutschland					
Ertragsobjekte					
20457 Hamburg, Großer Burstah 18-30 + 32-34	2005	Bürogebäude	16.750	34,4	6,6 %
			16.750	34,4	6,6 %
Gesamtflächen Deutschland			31.12.2005	16.750	34,4
Gesamt Österreich			186.218	270,8	
Gesamt Zentraleuropa über Beteiligung CEE Property-Invest Immobilien AG (50,01 %)			105.800	114,6	
Gesamt Deutschland über Beteiligung Aramisto Immobilien GmbH (50 %)			8.375	17,2	
Gesamt s IMMO-Aktie			31.12.2005	300.393	6,8 %

Prag – Palác Karlín



Kombination von Historie und moderner Architektur





Prag, Montag, 13. Februar 2006. Von meinem Hotel im Zentrum Prags fahre ich in den Stadtteil Karlín. Nach zehn Minuten erreiche ich den von alten, großen Industrie- und Gewerbeobjekten geprägten Teil Prags. Hier tut sich was! Alte Gebäude werden aufwendig saniert, kleine Läden und Restaurants haben geöffnet. Inmitten dieses geschäftigen Treibens thront das Bürocenter Palác Karlín. Von außen aufwendig restauriert, wirkt das seit 2001 im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG befindliche Gebäude mächtig. Ich trete ein und befinde mich in einem riesigen Atrium und bin sprachlos. Das habe ich nicht erwartet: topmodern gestaltet der Empfangsbereich, die Büros mit modernster Ausstattung, eine Sicherheitstechnik vom Feinsten! Die insgesamt 16.000 m² Bürofläche verteilen sich auf fünf Ebenen, wobei nur einige wenige Büros noch nicht vermietet sind. Die Vermietung der letzten freien Flächen läuft aber hervorragend. Ich hoffe, wir haben noch mehr von solchen Objekten im Portfolio.

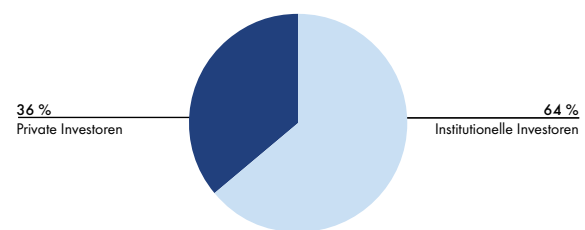
s IMMO INVEST

Key-Figures s IMMO INVEST

	2005	2004
Gewinn/Aktie in EUR ¹	4,9	4,0
Cashflow/Aktie in EUR	4,2	4,4
Dividende/Aktie	4,4	4,4
Net Asset Value (NAV) in EUR	84,5	81,0
Gearing	17 %	14 %
KGV ¹	19,4/19,1	22,3
Kurs/Cashflow-Verhältnis	22,6/22,3	20,5
Kurs/Net Asset Value	113 %/111 %	111 %

¹ Gemäß Fair Value.

Aktionärsstruktur s IMMO INVEST



Börsendaten (per 31.12.2005)

ISIN-Nummer:	AT000 079573 7/AT000 63069 4
Reuters-Code:	SIIG.VI
Bloomberg:	SPIG.AV
Volumen in Stück:	2.040.000/1.843.398 (2. Tranche)
Börsenkapitalisierung:	367,5 Mio. EUR
Ausschüttung:	Juni 2006
Höchstkurs:	EUR 96,10/97,40
Tiefstkurs:	EUR 91,20/90,68

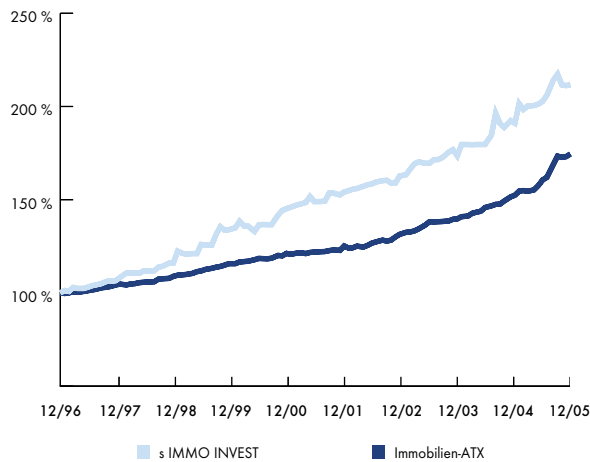
Performance (per 31.12.2005)

1 Jahr:	10,8 %
3 Jahre:	9,2 %
Seit Emission, p. a.:	8,7 %

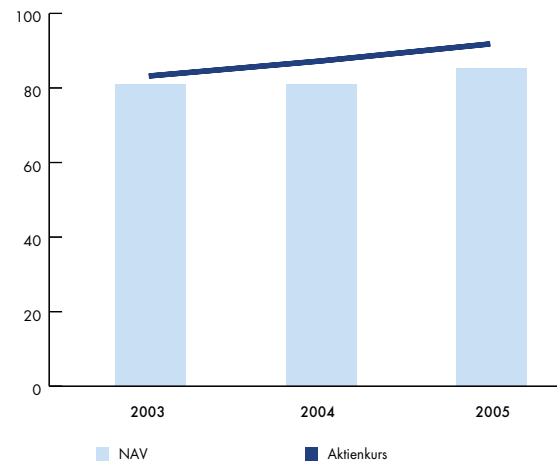
PROFIL

Der s IMMO INVEST-Genussschein ist das einzige an der Wiener Börse notierte Immobilienwertpapier (als obligationen-ähnliches Genussrecht nach §174 AktG), das seine erwirtschafteten Gewinne ausschüttet. Es zielt auf langfristiges Kapital- und Substanzwachstum bei einem breit gestreuten Immobilienportfolio. Mit dem s IMMO INVEST erwerben die Anleger das Recht, anteilmäßig am Gewinn des Unternehmens zu partizipieren. Wir konzentrieren uns auf Büro- und Gewerbeimmobilien, und unsere Anleger profitieren durch die 49%-Beteiligung an der CEE Property-Invest Immobilien AG vom dynamischen Zentral- und Osteuropa-Portfolio. Seit Dezember 2005 ist der s IMMO INVEST-Genussschein mit rund 3 % der Gesamtnutzfläche auch in Deutschland investiert. Ausschüttungsorientierte und vor allem institutionelle Anleger schätzen am s IMMO INVEST die steueroptimierte Struktur. Als einziges österreichisches Immobilienwertpapier entspricht er der Struktur des vieldiskutierten und weltweit stark verbreiteten Real Estate Investment Trust (REIT). Das bedeutet, dass der Cashflow an den Anleger ausgeschüttet wird und die Erträge nicht auf der Ebene der Gesellschaft besteuert werden. Die Ausschüttungen sind für Privatanleger durch Abzug der Kapitalertragsteuer endbesteuert.

Kursverlauf vs. I-ATX



Kursverlauf vs. NAV



Erfolgreich am Kapitalmarkt: +10,8 % Performance, +55 % Marktkapitalisierung

Der Kurs des s IMMO INVEST lag zu Jahresbeginn 2005 bei EUR 90 respektive bei EUR 90,70 für die erste, 1996 emittierte Tranche, und schloss mit einem Kurs von EUR 95,20 bzw. EUR 94 (2. Tranche). Dies entspricht einer Performance von 10,8 %, seit Erstemission von 8,7 % p. a.

Um das dynamische Wachstum des s IMMO INVEST-Portfolios weiter voranzutreiben, haben wir im März und Juni 2005 eine Kapitalerhöhung beim s IMMO INVEST durchgeführt. Wir konnten 1.639.399 junge Genussscheine mit einem Emissionspreis von EUR 90,00 platzieren und lukrierten dadurch einen Emissionserlös von EUR 127,4 Mio. Damit haben wir erstmals mit diesem Wertpapier einen bedeutenderen internationalen Investorenkreis erschlossen. Der s IMMO INVEST ist ein reines Publikumswertpapier, dessen Free Float 100 % beträgt. Durch den kontinuierlichen Wertzuwachs und durch die Kapitalerhöhung stieg auch die Marktkapitalisierung per Stichtag 31.12.2005 auf EUR 367,5 Mio., das bedeutet eine Steigerung von 55 %.

Ausschüttungsrechnung s IMMO INVEST für das Jahr 2005

(gemäß § 5 der Genussscheinbedingungen)

in TEUR	2005	2004
Ergebnis	2.669	5.207
+ planmäßige AfA	3.507	1.939
Emissionskosten	-7.508	-
Agio (zur Ausschüttung)	13.286	-
Dotierung § 5 (IHRL)	-1.813	-942
Ergebnis aus Beteiligungen	6.791	3.579
Ausschüttung	16.932	9.783
Ausschüttung je Anteil in Euro	4,36	4,36

Das Ergebnis pro Genussschein nach dem Fair Value Model betrug EUR 4,9 nach EUR 4,0 im Vorjahr und basiert im Wesentlichen auf der Neubewertung beinahe aller Objekte im s IMMO INVEST. Hier zeigten sich insbesondere im CEE-Bereich deutliche Wertsteigerungen – und bestätigen auch hiermit unsere Investitionspolitik. Das Kurs-Cashflow-Verhältnis liegt bei 22,4/22,1 – im Branchenvergleich ein ausgezeichneter Wert. Der innere Wert pro Genussschein (Net Asset Value) stieg um 4,4 % auf EUR 84,5 und spiegelt damit den langfristigen Wertzuwachs wider. Durch die Emission des abgelaufenen Jahres haben wir das Genussscheinkapital des s IMMO INVEST auf insgesamt EUR 277,4 Mio. nach EUR 147,9 Mio. erhöht, sodass per Ultimo 3.883.398 Genussscheine im Umlauf sind. Die Ausschüttung wird sich auf unverändert EUR 4,36 pro Anteil (exkl. KEST) belaufen und gelangt voraussichtlich im Juni 2006 zur Auszahlung.

Der Fremdkapitalanteil des s IMMO INVEST betrug zum Bilanzstichtag und gemessen am gesamten Vermögen lediglich 33,1 %; wie bei der s IMMO Aktie soll der Fremdkapitalanteil auf ein Niveau von 50 %-60 % angehoben werden.

Immobilienvermögen auf EUR 356,2 Mio. verdoppelt

Durch kontinuierliche Akquisitionen haben wir das Immobilienvermögen des s IMMO INVEST von EUR 164,6 Mio. auf EUR 356,2 Mio. mehr als verdoppelt. Insgesamt wurden sieben Objekte erworben. Die Gesamtnutzfläche des Immobilienbestands erhöhte sich auf 247.801 m² und markierte damit die bisher stärkste Ausweitung des Immobilienportfolios seit Erstnotiz im Jahr 1996.

Die Anlagestrategie des s IMMO INVEST sieht einen höheren CEE-Anteil als beispielsweise bei der s IMMO Aktie vor, und es sind im Portfolio des s IMMO INVEST keine niedriger rendierenden Wohnungen enthalten. Per Bilanzstichtag betrug der CEE-Nutzflächenanteil des Portfolios 42 % (inkl. Deutschland) nach 41 % im Jahr 2004. Wir haben mehr als die Hälfte, rund 61 %, in Büroimmobilien investiert, 16 % in Geschäftsflächen und 11 % in Hotelflächen.

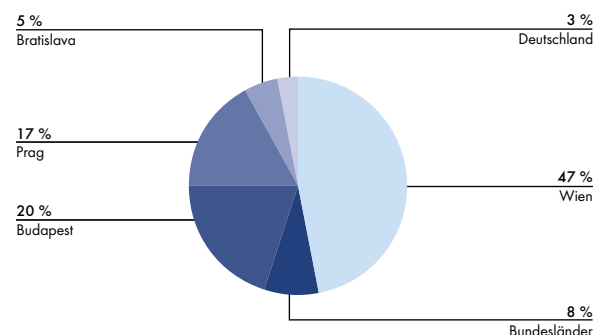
Gesamtlächen in m²¹	247.801
davon Inland	133.668
davon CEE-Länder ²	105.758
davon Deutschland ³	8.375

Verkehrswert der Ertragsobjekte

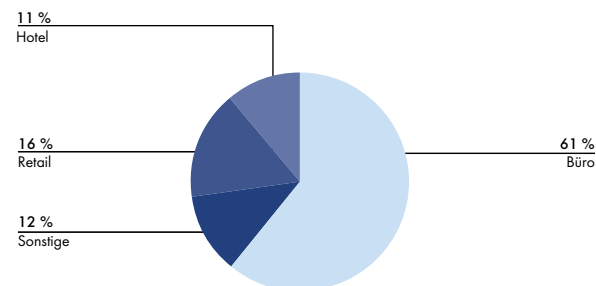
des Sachanlagevermögens gesamt in Mio. EUR	356,2
davon Inland	224,4
davon CEE-Länder ²	114,6
davon Deutschland ³	17,2

Ø Mietrendite s IMMO INVEST (Ertragsobjekte)	7,2 %
---	--------------

Regionale Flächenverteilung ¹



Verteilung nach Hauptnutzflächen



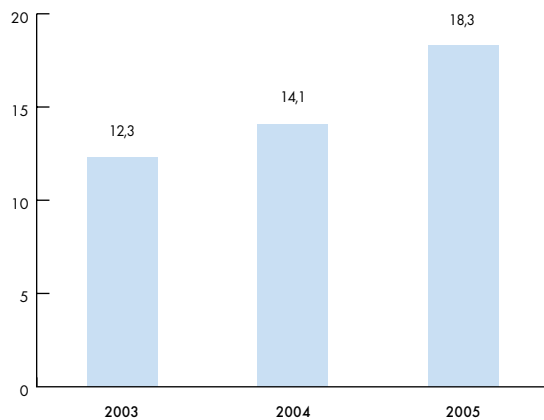
Daten per 31.12.2005.

¹ Inkl. Entwicklungsobjekte.

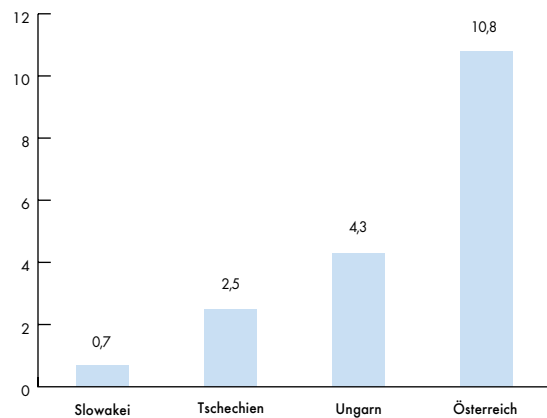
² Beteiligungsaliquoter Ausweis 49,99 %.

³ Beteiligungsaliquoter Ausweis 50 %.

**Umsatzerlöse
in Mio. EUR**



**Umsatzerlöse nach Regionen
in Mio. EUR**



Die Durchschnittsmietrendite des Österreich-Portfolios lag im Geschäftsjahr 2005 bei 6,6 % und damit etwas niedriger als im Jahr davor (7,3 %), aber damit immer noch deutlich über dem Branchenschnitt von 5,8 %. Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Schätzwerte der Immobilien im CEE-Portfolio gestiegen. Die Relation der Mieterträge zu den gestiegenen Schätzwerten beträgt 8,5 % nach 9,1 % im Vorjahr. Wir erwarten weiter eine starke Nachfrage und ein Ansteigen der Immobilienpreise in diesen Märkten. Bei Fortsetzen dieses Trends sehen wir mittelfristig eine weitere Wertsteigerung unseres CEE-Portfolios im Ausmaß von 20–30 %. Die Mietauslastung des s IMMO INVEST-Portfolios bewegt sich auf konstant hohem Niveau: Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr lag bei 6 % und damit geringfügig niedriger als im Jahr 2004 (7 %).

Auch der Marktwert der Immobilien des s IMMO INVEST wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut der Bewertung internationaler Sachverständiger wie CB Richard Ellis und DTZ unterzogen und im Rahmen eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Auf dieser Basis wies der s IMMO INVEST zum 31.12.2005 stille Reserven im Immobilienvermögen inkl. Beteiligung in Höhe von EUR 37,1 Mio. auf.

Umsatzerlöse um 30 % gestiegen

Durch das dynamische Wachstum des Immobilienbestands erhöhten sich 2005 die Umsatzerlöse um 30 % auf EUR 18,3 Mio. Rund 59 % der Umsatzerlöse kamen aus dem Österreich-Portfolio und rund 41 % aus dem CEE-Portfolio. Bereinigt um die Erlöse aus den Neuakquisitionen, konnten die Umsatzerlöse durch eine effiziente Bewirtschaftung und Betreuung der Objekte entgegen dem Markttrend sowohl in Österreich wie auch in Zentral- und Osteuropa auf dem gleich hohen Niveau gehalten werden.

EBIT um 15 %, EBT um 33 % gestiegen

Das EBITDA lag um 42 % über dem Wert der Vorjahresperiode und betrug EUR 13,5 Mio. Das operative Ergebnis (EBIT) bei s IMMO INVEST konnten wir um 15 % auf EUR 6,2 Mio. steigern, das EBT stieg sogar um 33 % auf EUR 6,9 Mio.

Teilkonzernbilanz und -GuV s IMMO INVEST

in TEUR

AKTIVA

A. Langfristiges Vermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13	1	
II. Sachanlagen	335.394	153.705	+118 %
III. Finanzanlagen	5.918	5.836	
IV. Langfristige Forderungen	0	1	

341.324	159.543	+114 %
----------------	----------------	---------------

B. Kurzfristiges Vermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	39.750	34.325	+16 %
II. Wertpapiere und Anteile	6.176	0	
III. Liquide Mittel	45.562	1.849	

91.488	36.173	
---------------	---------------	--

C. Rechnungsabgrenzungsposten

133	607	
432.945	196.322	+121 %

PASSIVA

A. Fremdanteile am Eigenkapital

B. Langfristige Verbindlichkeiten

I. Obligationenähnliche Genussrechte	277.435	147.931	+88 %
II. Langfristige Bankverbindlichkeiten	85.693	17.255	
III. Rückstellungen	5.151	3.818	
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	2.371	904	

370.650	169.908	+118 %
----------------	----------------	---------------

C. Kurzfristige Verbindlichkeiten

48.861	26.360	+85 %
---------------	---------------	--------------

D. Rechnungsabgrenzungsposten

1.475	54	
432.945	196.322	+121 %

in TEUR

Teilkonzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Umsatzerlöse

davon Mieterlöse	18.342	14.107	+30 %
Sonstige betriebliche Erträge	15.065	11.992	+26 %
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.055	398	
	843	44	

Betriebsleistung

Abschreibungen	22.240	14.549	+53 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.370	-4.126	+79 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	-8.706	-5.078	+71 %

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT

Sonstiger Finanzierungsaufwand	6.163	5.345	+15 %
Finanzierungserträge	-2.517	-1.238	

Finanzergebnis

Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	778	-141	
---	------------	-------------	--

Ertragsteuern

Anteile anderer Gesellschafter	6.941	5.204	+33 %
	-219	-439	

Periodenüberschuss nach Steuern

Ausschüttungen auf Genussscheine	5.939	4.765	
	-783	0	
	5.939	4.765	

	-16.932	-9.784	
--	---------	--------	--

Wir bilanzieren dabei nach den IFRS-Richtlinien 40 Cost-Model, bei der die Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, angesetzt werden. Zunehmend gewinnt die alternative Bilanzierungsmethode nach IFRS 40 Fair Value Model (Verkehrswertmethode) an Bedeutung. Diese Methode erfasst alle Veränderungen des Verkehrswerts der Immobilie in der Gewinn- und Verlustrechnung. Für größtmögliche Transparenz und Vollständigkeit stellen wir die Erfolgsrechnung des s IMMO INVEST nachfolgend auch nach dem Fair Value Model dar.

Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2005	31.12.2004
Genussrechtskapital gemäß Bilanz	277,4	147,9
Ausschüttungsanspruch der Genussrechtsinhaber	16,9	9,8
Stille Reserven im Immobilienvermögen inkl. Beteiligungen	34,0	23,9
Net Asset Value	328,3	181,6
Anteile in Stück	3.883.398	2.243.999
NAV je Anteil in EUR	84,5	80,9
Börsekurs	95,2	90
Börsekurs zu NAV	113 %	111 %

s IMMO INVEST – Überleitung Fair Value

in TEUR	Cost-Model 1-12/2005	Überleitung	Fair Value 1-12/2005
Umsatzerlöse	18.342		18.342
Neubewertung von Liegenschaften (IAS 40)	0	7.067	7.067
Sonstige betriebliche Erträge	3.055	-550	2.505
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	843	-843	0
Betriebsleistung	22.240	5.674	27.914
Abschreibungen	-7.370	7.187	-183
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.706	350	-8.356
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	6.163	13.212	19.375
Finanzergebnis	778	0	778
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	6.941	13.212	20.153
Ertragsteuern	-219	-3.380	-3.599
Anteile anderer Gesellschafter	-783	-439	-1.222
Periodenüberschuss/EAT	5.939	9.392	15.332
Durchschnittliche Anzahl der Genussrechte im Umlauf	3.119.798		3.119.798
Ergebnis je Genussschein	1,9		4,9

Portfolio s IMMO INVEST

zum 31.12.2005	Zugang	Nutzungsart	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Mietrendite/ Verkehrswert
Ertragsobjekte					
1010 Wien, Kärntner Straße 19, Kaufhaus Steffl (37,5 % Beteiligung)	2005	Geschäftsgebäude	6.400	33,0	7,2 %
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Büro und Geschäfte (WEG)	2.896	6,4	5,9 %
1010 Wien, Parkring 12a, Hotel Marriott (28,2 % Beteiligung)	2003	Hotel	5.530		
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Bürogebäude	2.959	4,7	7,1 %
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro- und Gewerbeobjekt	5.992	8,2	6,5 %
1031 Wien, Ghegasstraße 1	2005	Bürogebäude	24.001	27,9	6,6 %
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 36	1990	Bürogebäude	1.533	3,0	9,9 %
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Büro- und Geschäftsgebäude	5.485	12,3	6,3 %
1060 Wien, Windmühlgasse 22-24	1989	Bürogebäude	4.646	7,3	6,8 %
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41-43 (21,6 % Beteiligung)	1989	Büro- und Geschäftsgebäude	2.141		
1070 Wien, Mariahilfer Straße 26-30, Kaufhaus Herzmannsky (37,5 % Beteiligung)	2005	Geschäftsgebäude	7.450	30,5	5,7 %
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Büro- und Geschäftsobjekt	18.886	34,2	6,4 %
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Büro- und Gewerbeobjekt	10.498	8,3	4,8 %
1150 Wien, Gasgasse 1-7	2002	Bürogebäude	7.358	16,0	7,1 %
1210 Wien, Gerasdorferstraße 151	2004	Bürogebäude	9.099	12,9	7,1 %
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäftsgebäude	850	0,8	13,8 %
2500 Baden, Wiener Straße 9	1988	Schulgebäude	745	0,6	14,4 %
2500 Baden, Wiener Straße 97-99	1990	Geschäftsgebäude	800	1,7	8,3 %
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50-52	1994	Büro- und Geschäftsgebäude	5.596	5,0	4,9 %
8020 Graz, Ankerstraße 2	1989	Geschäftsgebäude	900	1,0	9,7 %
8020 Graz, Karlauer Gürtel 1	1988	Büro- und Geschäftsgebäude	5.503	6,3	6,1 %
8020 Graz, Lazarettgürtel 81	1988	Bürogebäude	2.400	2,5	9,7 %
9560 Feldkirchen, Eppensteinerstr. 14	1987	Geschäftsgebäude	2.000	1,9	8,6 %
			133.668	224,4	6,6 %
Gesamtflächen Inland s IMMO INVEST			133.668		
Zentraleuropaportfolio CEE Property-Invest Immobilien AG					
Ertragsobjekte					
11000 Prag, Narodni 41, (Areal)	2003	Bürogebäude	2.781	7,7	7,7 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotel- und Geschäftsgebäude	6.870	20,0	9,8 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 41, (Luxor)	2002	Hotel- und Geschäftsgebäude	8.767	20,0	8,2 %
18600 Prag, Thámova 13, (Palác Karlín)	2001	Bürogebäude	16.043	23,6	3,7 %
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út. 12, (City Center) - ECE Buda	2001	Bürogebäude	10.749	17,5	8,5 %
1134 Budapest, Váci út. 35, (The River Estates) - CEE Kft	2001	Bürogebäude	29.325	43,0	7,6 %
1138 Budapest, Váci út. 202, (Unilever HQ) - Bank Garasz	2001	Bürogebäude	14.371	16,0	8,8 %
1122 Budapest, Maros utca 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Bürogebäude	8.758	12,4	8,6 %
1016 Budapest, Hegyalja út. 7-13 (Buda Center)	2005	Bürogebäude	7.580	8,0	7,3 %
1052 Budapest, Apaczai Csere János u. 2-4 (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.000	48,3	9,9 %
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business-Center Bauteil I)	2004	Bürogebäude	11.374	12,7	9,0 %
			146.617	229,2	8,5 %
Entwicklungsobjekte					
14000 Prag, Na Pankraci 127/1683	2003	Bürogebäude	ca.51.000		
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business-Center Bauteil II)	2005	Bürogebäude	13.940		
			64.940		
Gesamt Zentraleuropa			31.12.2005	211.557	229,2
Immobilienportfolio Deutschland					
Ertragsobjekte					
20457 Hamburg, Großer Burstah 18-30 + 32-34	2005	Bürogebäude	16.750	34,4	6,6 %
			16.750	34,4	6,6 %
Gesamtflächen Deutschland			31.12.2005	16.750	34,4
Gesamt Österreich			133.668	224,4	
Gesamt Zentraleuropa über Beteiligung CEE Property-Invest Immobilien AG (49,99 %)			105.758	114,6	
Gesamt Deutschland über Beteiligung Aramisto Immobilien GmbH (50 %)			8.375	17,2	
Gesamt s IMMO INVEST			31.12.2005	247.801	7,2 %

Budapest – Hotel Marriott



Imposante Größe in bester Lage





Budapest, Dienstag, 14. Februar 2006, 17:30 Uhr.
Ich fahre direkt in die Altstadt, um das von der Sparkassen Immobilien AG neu erworbene Hotel Marriott, die letzte Immobilie auf meiner diesjährigen Tour, zu besuchen. Was für eine Lage: direkt am Donauufer, gegenüber die Fischerbastei und nebenan die Kettenbrücke. Auf imposanten zehn Stockwerken verteilen sich 362 Zimmer, die gerade komplett renoviert und reichhaltig ausgestattet werden, wie mir Herbert Wiesinger, kaufmännischer Leiter des Hotels, erklärt. Stimmt! Mein Zimmer liegt im achten Stock, hat einen sensationellen Blick, einen Balkon und alles, was das Herz begehrt. Zimmer, Tagungsräume, Restaurants und Lobby ergeben 30.000 m² Nutzfläche. Éva Trembác, PR-Verantwortliche des Hotels, erläutert mir die geplanten Investitionen an der Außenfassade, im Restaurantbereich und auf der Etage. Die haben einiges vor, und nach zwei Tagen ergibt sich als Fazit: gute Lage, gute Leute, gute Immobilie, also gutes Investment für uns Aktionäre.

Neuakquisitionen im Gesamtportfolio

Sozialversicherung der Bauern – Wien

Die Immobilie der Sozialversicherung der Bauern erstreckt sich über 12 Geschosse und umfasst insgesamt 19.900 m² Büronutzfläche. Das Gebäude ist für zumindest zehn Jahre zu 100 % an die Sozialversicherung der Bauern fix vermietet. Schon heute verkehrsgünstig an der Stadtautobahn gelegen, wird in wenigen Jahren auch die U-Bahn-Linie U2 direkt hinführen.

Steffl und Herzmansky – Wien

In den frequenzstärksten Einkaufsstraßen Wiens, der Kärntner Straße und der Mariahilfer Straße hat die Sparkassen Immobilien AG die Mehrheit an den beiden Traditionskaufhäusern Steffl und Herzmansky erworben. Das historisch berühmte Kaufhaus Herzmansky wurde 1957 durch einen Neubau teilweise ersetzt. Seit 1998 agiert die deutsche Modekette „Peek & Cloppenburg“ erfolgreich an diesem Standort. Insgesamt beträgt die Bruttofläche 21.600 m² auf acht Geschossen. Das Kaufhaus Steffl wurde 1997 architektonisch großzügig ausgebaut und erweitert. Das Steffl verfügt über elf Geschosse und eine Bruttofläche von 20.400 m². Die Geschäfts- und Gastronomieflächen beherbergen einen idealen Mieter-Mix, bestehend aus 37 teils internationalen Mietern.

Entwicklungsobjekt Brünner Straße – Wien

Im aufstrebenden Wohngebiet des 21. Bezirks in Wien errichtet die Sparkassen Immobilien AG ein Geschäftsflächenobjekt mit einer Nutzfläche von rund 10.100 m² und insgesamt 250 Stell- bzw. Garagenplätzen. Das Objekt wird im dritten Quartal 2006 eröffnet und ist bereits an zwei Großmieter, Media Markt und Kastner & Öhler, voll vermietet.

Buda Center – Budapest

In einer ausgezeichneten Lage mitten im 1. Budapester Bezirk befindet sich das moderne Bürogebäude „Buda Center“. Das architektonisch interessante Objekt umfasst rund 5.800 m² Gesamtnutzfläche auf fünf Geschossen mit zusätzlich 65 Parkplätzen. Mieter dieses hervorragend ausgestatteten Gebäudes sind mehrere renommierte internationale Unternehmen wie Citibank und HVB Leasing mit einem langfristigen Mietvertrag.

Budapest Marriott

Das Budapest Marriott ist eins der größten 5-Sterne-Hotels in Budapest und befindet sich in der Top-Lage am Donauufer, direkt im Zentrum von Budapest. Das Hotel verfügt auf einer Gesamtnutzfläche von 30.000 m² über 362 der Kategorie entsprechend sehr gut ausgestattete Zimmer mit einem eindrucksvollen Ausblick auf die Donau und die berühmte Fischerbastei. Das zehn Stockwerke umfassende Objekt besitzt darüber hinaus eine Tiefgarage und eine für diese Kategorie übliche Infrastruktur mit Shops. Das Hotel wird einer kompletten Sanierung insbesondere der Haustechnik und der Konferenzräume unterzogen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. EUR 25 Mio. Auf dem Grundstück des Hotels Marriott werden weitere 6.000 m² Büro- und Geschäftsflächen (Zubau) entwickelt. Die Fertigstellung mit einem Projektvolumen von ca. EUR 16 Mio. ist für 2008 geplant.

Großer Burstah – Hamburg

Zum Start der Deutschland-Expansion hat die Sparkassen Immobilien AG an einem der begehrtesten Bürostandorte im Zentrum von Hamburg in unmittelbarer Nähe zum Rathaus ein sechs- und ein achtgeschossiges Büro- und Geschäftsobjekt mit einer Nutzfläche von insgesamt 15.900 m² erworben. Beide Gebäude sind voll vermietet, Hauptmieter der Immobilien ist die Deutsche Bank, mit einem langfristigen Mietvertrag. Die Geschäftsflächen sind dank der Lage im besten Einkaufsviertel Hamburgs ebenfalls voll vermietet.

Ausblick Konzern

Österreichs Wirtschaft soll laut aktuellen Prognosen auch 2006 weiter wachsen: Mit 2,3–2,4 % Wachstum wird sich die konjunkturelle Lage im Vergleich zum Euroraum deutlich positiver entwickeln, wobei diese Entwicklung von den Exporten und den Investitionen getragen sein werden. Das freundliche Investitionsklima und weiterhin niedrige Zinsen schaffen prinzipiell gute Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.

Dabei gehen wir weiterhin von einem Hochpreisniveau für Immobilien in bester Lage in Wien aus, sodass sich der Wettbewerb durch die hohe Nachfrage bei entsprechend interessanten Objekten zusätzlich verschärfen wird. Gleichzeitig erwarten wir, dass der Druck auf das Mietpreisniveau in Wien nicht wesentlich nachlassen und Wien ein selektiver Immobilienmarkt für uns bleiben wird.

Das Wirtschaftswachstum in Zentral- und Osteuropa hingegen wird noch stärker anziehen als bisher: Aktuell wird ein Wachstum zwischen 4% und 6,5 % prognostiziert. Aufgrund der positiven Wirtschaftsdaten und des noch immer stark steigenden Immobilienbedarfs, einer damit verbundenen entsprechenden Flächensteigerung und noch immer deutlich höheren Renditen sind diese Märkte für die Sparkassen Immobilien AG auch 2006 und darüber hinaus wichtige Investitionsgebiete.

Aufgrund des derzeit herrschenden Preisgefüges bleibt Deutschland weiterhin verstärkt im Investitionsfokus der Sparkassen Immobilien AG. Mittelfristig soll der Deutschland-Anteil an der Gesamtnutzfläche auf ein Viertel ausgebaut werden.

Ausbau des Immobilienvermögens

Für 2006 planen wir Investitionen im Gesamtausmaß von rund EUR 500 Mio., um das Immobilienvermögen auszubauen und damit das kontinuierliche Wachstum weiter fortzusetzen. Die derzeitigen Investitionsgebiete in Zentral- und Osteuropa sollen sukzessive nach eingehender Prüfung erweitert werden, im verstärkten Fokus stehen dabei die Länder Rumänien, Bulgarien und Ukraine, in denen wir seit geraumer Zeit den Markt und entsprechende Objekte sondieren. Aufgrund der

weiterhin zu erwartenden positiven Preis-Rendite-Entwicklung wird Deutschland 2006 einen Investitionsschwerpunkt bilden. Gegenwärtig evaluiert die Sparkassen Immobilien AG mehrere Projekte in Berlin, Hamburg und München, während Österreich als hochpreisiger Markt nur sehr selektiv bearbeitet wird.

Positive Entwicklung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

Auf Basis des bisherigen Wachstums wird die Sparkassen Immobilien AG diesen Kurs auch im kommenden Jahr konsequent verfolgen. Für diese Expansionspläne wird die Sparkassen Immobilien AG aufgrund der günstigen Zinssituation verstärkt Fremdkapital einsetzen, wobei der Eigenkapitalanteil bei der s IMMO-Aktie langfristig nicht unter 50 % fallen soll, um auch künftig das Zinsänderungsrisiko relativ gering zu halten. Ziel ist es, den Aktionären der s IMMO-Aktie auch in Zukunft attraktive und nachhaltige Erträge mit einer langfristigen Perspektive bei einer Performance zwischen 6,5 und 8 % zu sichern und die jährliche Ausschüttung beim s IMMO INVEST auf gleich hohem Niveau zu halten. Auf Basis der geplanten Ausweitung des Immobilienvermögens erwartet das Management auch für 2006 einen deutlichen Anstieg der Mieterlöse sowie eine weitere Steigerung sämtlicher Ertragskennzahlen in ähnlichem Umfang wie im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurden für drei Objekte in Deutschland Kaufverträge abgeschlossen.

Im Münchener Stadtzentrum wurde eine Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von 6.000 m² zu einem Kaufpreis von rund EUR 9 Mio. plus Nebenkosten akquiriert. Hauptmieter ist Siemens mit einem langfristigen Mietvertrag.

Im verkehrstechnisch bestens gelegenen Gewerbegebiet im Westen von München kaufte die Sparkassen Immobilien AG zu einem Kaufpreis von rund EUR 11 Mio. plus Nebenkosten den Ikaruspark mit über 8.000 m² Büro- und rund 6.000 m² Lagerfläche. Die gesamte Liegenschaft ist an eine große Zahl deutscher und internationaler Unternehmen voll vermietet.

In Halle/Saale wurde ein neues, fünfgeschossiges Geschäftsobjekt bester Bausubstanz auf 15.000 m² Nutzfläche zu einem Kaufpreis von rund EUR 34 Mio. plus Nebenkosten erworben. Mehrheitlich wird das Geschäftsobjekt von der Kaufhof AG, einer 100%-Tochter der Metro Gruppe, genützt.

Im Jänner 2006 erfolgte das Closing bezüglich des Ankaufs der Liegenschaft Szegedi út 35-37 in Budapest zu einem Kaufpreis von rund EUR 7 Mio. plus Nebenkosten. Mieter in diesem Objekt ist die Strabag Hungaria.

Im Februar 2006 wurde ein Kaufvertrag für ein Baugrundstück im Ausmaß von ca. 1.200 m² im 8. Bezirk von Prag zu einem Transaktionswert von rund EUR 2,5 Mio. abgeschlossen.

Im Februar 2006 wurde um rund EUR 3 Mio. das Bürogebäude in 9020 Klagenfurt, Siriusstraße 3 von der Sparkassen Immobilien AG verkauft. Der Verkaufsgewinn beträgt rund EUR 1 Mio.

Konzernabschluss

- 42 Konzernbilanz
- 44 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 45 Konzern-Cashflow-Rechnung
- 46 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
 - Ableitung des Grundkapitals
 - Entwicklung der Aktien
- 47 Konzernanhang (Notes)
- 67 Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

in TEUR	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Sonstige immaterielle Anlagen		50	26
II. Sachanlagen			
Immobilienvermögen		706.999	446.147
Sonstige Sachanlagen		2.187	1.242
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		231	200
Beteiligungen		5.806	5.802
IV. Langfristige Forderungen			
Latente Steuern	20	2.347	1.312
		717.620	454.729
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	3.406	1.466
Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		7.190	9.754
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		13.511	8.135
		24.107	19.355
II. Wertpapiere und Anteile			
	18	12.352	0
III. Liquide Mittel			
	19	166.098	4.337
		202.557	23.692
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		335	1.703
		920.512	480.124

in TEUR	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
PASSIVA			
A. Eigenkapital	21, 22		
I. Eigenanteil		363.768	224.657
II. Fremdanteil		23.915	0
		387.683	224.657
B. Langfristige Verbindlichkeiten	23		
Obligationenähnliche Genussrechte		276.774	147.931
Langfristige Bankverbindlichkeiten		174.602	45.087
Rückstellungen			
a) Latente Steuern	20, 24	3.459	2.003
b) Sonstige	24	6.941	4.074
		10.400	6.076
Sonstige Verbindlichkeiten	25		
a) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.918	11.946
b) Wohnbauförderung		6.602	7.091
c) Stille Beteiligungen		2.000	0
d) Andere		2.387	1.715
		22.906	20.752
		484.682	219.846
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten		4.466	6.475
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.425	1.654
Sonstige Verbindlichkeiten		29.423	25.444
		43.314	33.573
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.833	2.047
		920.512	480.124

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung vom 1.1.2005 bis zum 31.12.2005

in TEUR	Anhang	1.1.-31.12.05	1.1.-31.12.04
Umsatzerlöse	7	42.154	35.312
— davon Mieterlöse		34.192	29.351
Sonstige betriebliche Erträge	8	7.587	2.095
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9	2.035	44
Betriebsleistung		51.776	37.451
Abschreibungen	15	-16.309	-11.035
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-19.378	-13.517
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		16.090	12.899
Aufwand auf obligationenähnliche Genussrechte	11	-5.939	-4.765
Sonstiger Finanzierungsaufwand	12	-4.505	-2.746
Finanzierungserträge	13	4.432	1.230
Finanzergebnis		-6.012	-6.280
Konzernjahresüberschuss vor Steuern/EBT		10.078	6.619
Ertragsteuern	14	-1.585	-1.582
Konzerngewinn		8.493	5.037
— davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft		6.806	5.037
— davon Anteile fremder Gesellschafter		1.687	0

Konzern-Cashflow-Rechnung

in TEUR	2005	2004
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	10.078	6.619
Abschreibungen	16.309	11.035
Zuschreibungen	-1.100	0
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-2.035	-44
Gezahlte Steuern	-374	-686
Zinsensaldo	6.012	6.280
Cashflow I	28.890	23.204
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-15.736	9.857
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.021	32
Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA	12.527	11.149
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Konzern-Cashflow)	30.702	44.242
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von Immobilienvermögen	-288.557	-120.597
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellen Anlagen	-1.673	-542
Investitionen in Finanzanlagen	-75	-920
Erlös aus der Veräußerung von Immobilien	739	70
Erlös aus der Veräußerung von Immobilienbesitzgesellschaften	3.422	0
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.784	389
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-282.360	-121.600
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Begebung von jungen Aktien	140.332	24.148
Veränderung von Anteilen in Fremdbesitz	23.915	0
Geldzufluss aus Begebung obligationenähnlicher Genussrechte	147.322	17.951
Gezahlte Ausschüttung s IMMO INVEST	-9.784	-8.894
Emissionskosten aus der Begebung von jungen Aktien und obligationenähnlichen Genussrechten	-16.223	-2.627
Netto-Geldzu/-abfluss aus langfristigen Finanzierungen	129.515	8.484
Gezahlte Zinsen	-1.658	-3.974
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	413.419	35.088
Nettoveränderung von liquiden Mitteln	161.761	-42.270
Liquide Mittel am Beginn des Geschäftsjahres	4.337	46.607
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	166.098	4.337
	161.761	-42.270

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe	Vorjahr
Stand 1.1.2005	121.404	73.174	30.079	0	224.657	196.491
Kapitalerhöhung	60.702	79.630	-6.553	0	133.779	22.999
Erwerb	0	0	0	22.944	22.944	0
Konzerngewinn	0	0	6.806	1.687	8.493	5.037
Währungsdifferenzen	0	0	-1.474	-716	-2.190	130
Stand 31.12.2005	182.106	152.804	28.858	23.915	387.683	224.657

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2005	31.12.2004	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	182.106	121.404	60.702
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	182.106	121.404	60.702

Entwicklung der Aktien

in Stück	2005	2004
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	33.412.479	30.375.000
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	16.706.239	3.037.479
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	50.118.718	33.412.479
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	50.118.718	33.412.479

Konzernanhang (Notes)

1. BERICHTERSTATTUNG NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Der vorliegende Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (kurz s IMMOBILIEN AG), Wien, wurde nach den Grundsätzen der vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

2.1 Geschäftstätigkeit

Die s IMMOBILIEN AG ist ein Immobilienkonzern (Erwerb, Errichtung und Vermietung von Immobilien) mit Tätigkeit in Österreich und Zentraleuropa. Muttergesellschaft ist die s IMMOBILIEN AG mit Sitz in A-1060 Wien, Windmühlgasse 22-24. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Tschechien, Ungarn, der Slowakei und in Deutschland. Für zukünftige Erweiterungen des Geschäftsbetriebs wurden zudem Gesellschaften in Rumänien und Bulgarien gegründet. Die Muttergesellschaft wird in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft geführt. Sie ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Nummer 58358x eingetragen.

2.2 Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss folgt allen zum 31. Dezember 2005 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC vormals SIC).

Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der s IMMOBILIEN AG-Gruppe zugrunde. Der Konzernabschluss ist in 1.000 EUR (TEUR), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG folgende Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung):

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
CEE Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG	Wien	A	48.000.000	100	EUR	
CEE CZ Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
Aramisto Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	1.1.2005
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	1.6.2005
Gerngross Kaufhaus AG	Wien	A	21.801.850	75	EUR	31.12.2005
Areal CZ spol. s.r.o.	Praha	CZ	100.000	100	CZK	
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	Praha	CZ	100.000	100	CZK	
Palác Karlín Property a.s	Praha	CZ	96.500.000	100	CZK	
Palác Karlín s.r.o.	Praha	CZ	1.200.000	100	CZK	
Vila Property s.r.o.	Praha	CZ	1.200.000	100	CZK	
REGA Property Invest s.r.o.	Praha	CZ	200.000	100	CZK	
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonhasznosító Kft.	Budapest	H	100.100.000	100	HUF	
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	Budapest	H	100.000.000	100	HUF	
Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.	Budapest	H	477.000.000	100	HUF	
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	1.4.2005
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	3.392.600.000	51	HUF	1.6.2005
Galvaniho 1, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
Galvaniho Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	1.12.2005
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Hamburg	D	25.000	100	EUR	1.11.2005

Die CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG erwarb am Ende des ersten Quartals die Anteile an der Buda Kereskedelmi Központ Kft. zum Kaufpreis von EUR 1,1 Mio. Die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 4,8 Mio.

Mit Stichtag 1. Juni 2005 wurden die Anteile an der Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H. zum Kaufpreis von EUR 1,9 Mio. ebenfalls durch die CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG erworben; die Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H. hält 51 % der Aktien an der Duna Szálloda Zrt., Ungarn. Diese ist Eigentümerin und Betreiberin des Hotels Marriott in Budapest. Die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 50,3 Mio. Die operative Betriebsführung wird von Marriott auf Basis eines Managementvertrags mit der Gesellschaft besorgt. Die Gesellschaft beschäftigt 283 Mitarbeiter. Weiters sicherte sich die CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG das Recht auf den Erwerb der restlichen 49 % der Anteile im Juli 2006. Der Kaufpreis wird EUR 1,1 Mio. betragen, das Optionsentgelt betrug EUR 0,1 Mio. Der Jahresüberschuss ab dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung betrug EUR 3,4 Mio.

Die Aramisto Immobilien GmbH fungiert als Zwischenholdinggesellschaft für die Besitzgesellschaften in Deutschland. Im November wurden vier existente Vorratsgesellschaften um insgesamt EUR 0,1 Mio. erworben. Eine – die SIAG Burstah Immobilien GmbH – erwarb zum Jahresende zwei Immobilien in Hamburg.

Im Dezember wurden die Anteile an der Galvaniho 1, s.r.o., Slowakei an die Galvaniho Business Centrum, s.r.o. konzernintern übertragen. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Vollkonsolidierung dieser Zwischenholdinggesellschaft.

Zum Jahresende erwarb die Sparkassen Immobilien AG einen Mehrheitsanteil an der Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft, Österreich, zu einem vorläufigen Kaufpreis in der Größenordnung von EUR 60 Mio. Diese Gesellschaft besitzt Immobilien in Wien und weist Nettoverbindlichkeiten in Höhe von EUR 49 Mio. aus.

Den Transaktionen wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung die Erwerbsmethode nach IFRS 3 zugrunde gelegt.

Im März wurde die ungarische Besitzgesellschaft ECE-Buda Ingatlanhasznosító és Ingatlanforgalmazó Kft. auf die Bankgarázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonhasznosító Kft. verschmolzen. Im August erfolgte die Verschmelzung der tschechischen Zwischenholdinggesellschaft GAMA Immorent S.R.O. und der Besitzgesellschaft REAL-UNION a.s. zur REGA Property Invest s.r.o.

Im September wurden die österreichischen Besitzgesellschaften Gartenbau-Grundstücksverwertung Gesellschaft m.b.H., EBB Immobilienverwaltung GmbH und Arcade Meidling Errichtung und Verwaltung GmbH mit der Sparkassen Immobilien AG verschmolzen. Letztere wurde mit Jahresbeginn 2005 durch den Konzern erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 4,1 Mio., die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 32,0 Mio.

4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung (= Buchwert) mit dem zum Stichtag der Erstkonsolidierung nach IFRS bewerteten anteiligen Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft. Ein dabei allfällig entstandener Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert aktiviert und fortgeschrieben. Bei der Ermittlung von allfälligen Firmenwerten wurde die Fremdwährungsumrechnung mit dem entsprechenden Umrechnungskurs zum Stichtag der Erstkonsolidierung vorgenommen. Gegenwärtig ist kein konzernbezogener Firmenwert aktiviert.

Konzerninterne Transaktionen und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Konzerninterne Zwischengewinne wurden eliminiert.

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung Konzernwährung ist der Euro (€). Die Umrechnung der in ausländischer Währung (tschechische Kronen, slowakische Kronen, ungarische Forint) aufgestellten Jahresabschlüsse erfolgt nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Immo-

bilienvermögen wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt grundsätzlich mit den Durchschnittskursen der Periode (Ausnahme: Abschreibungen auf Immobilien – historische Kurse). Gewinne und Verluste aus der Währungsumrechnung sind nicht erfolgswirksam in den Gewinnrücklagen erfasst.

6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger und erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden Nutzungsdauern zwischen drei und sechs Jahren angenommen.

Immobilienvermögen und sonstige Sachanlagen

Das Immobilienvermögen und die sonstigen Sachanlagen werden gemäß der in IAS 40 der IFRS als Wahlrecht festgelegten Anschaffungskosten-Methode („Cost-Model“) mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten nur in unerheblichem Umfang Finanzierungskosten.

Die Liegenschaften, die weitgehend vermietet sind, wurden in den Jahren 2004 und 2005 grundsätzlich von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage bewertet. Die Bewertung erfolgte auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung der zukünftig nachhaltig erwirtschaftbaren Mieterträge und marktüblichen Zinssätze (Inland: 3,5 %–8 %; Ausland: 7,75 %–9 %). In einem Fall wurde aufgrund einer liegenschaftsspezifischen Gegebenheit eine Substanzwertkomponente einbezogen. Liegenschaften, die zeitnah zum Bilanzstichtag gekauft wurden, wurden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der abnutzbaren Immobilien und sonstigen Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Gebäude	33	50
Sonstige Sachanlagen	3	10

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zur Überprüfung der Wertansätze der Immobilien wird ein Impairment Test durchgeführt. Dabei wird der beizulegende Wert dem bisher fortgeführten Buchwert der Immobilie gegenübergestellt. Ist der Buchwert höher, so wird grundsätzlich eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt. Diese wird nicht durchgeführt, wenn der höhere Buchwert ausschließlich auf Anschaffungsnebenkosten (Grund-erwerbsteuer, Eintragungsgebühren etc.) zurückzuführen ist. Im Geschäftsjahr 2005 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.339 vorgenommen. Aufgrund der nachhaltigen Werterholung wurden Zuschreibungen im Ausmaß von TEUR 1.100 durchgeführt.

Beteiligungen und Wertpapiere

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen, bei denen ein Marktwert nicht ohne erheblichen Aufwand feststellbar ist, erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen bei nicht nur vorübergehender Wertminderung.

Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens werden gemäß IAS 39 der IFRS mit den Marktwerten bewertet und sind grundsätzlich zum Verkauf bestimmt („available for sale“).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden zu Nennwerten, abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten.

Liquide Mittel

Flüssige Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit unter drei Monaten.

Steuern

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer („tatsächliche Steuern“) und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten.

In Übereinstimmung mit IAS 12 der IFRS werden alle temporären Bewertungs- und Bilanzierungsdifferenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz sowie bestehende steuerliche Verlustvorträge in die latente Steuerabgrenzung einbezogen. Für die Abgrenzung werden – unter Beachtung des lokalen Steuersatzes des betroffenen Konzernunternehmens – die bei der Auflösung der Unterschiedsbeträge erwarteten künftigen Steuersätze zugrunde gelegt: Österreich 25 %, Ungarn 16 %, Tschechische Republik 24 %, Slowakei 19 % und Deutschland 26 %.

Für temporäre Unterschiedsbeträge in Zusammenhang mit im Rahmen der Erstkonsolidierung zugeordneten stillen Reserven von Immobilien ausländischer Tochtergesellschaften wurden keine passiven Steuerabgrenzungen gebildet, da solches Immobilienvermögen durch den gemäß § 10 Absatz 2 KStG steuerfreien Verkauf von Immobilienbesitz- bzw. Zwischenholdinggesellschaften in Österreich veräußert werden kann. Für Unterschiedsbeträge im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung von inländischen Tochtergesellschaften wurden die passiven Steuerabgrenzungen unter Berücksichtigung des Steuersatzes und -werts der erwarteten teilweisen Realisierung angesetzt.

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden teilweise aktiviert, soweit sie mit hoher Wahrscheinlichkeit mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

Finanzverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten (Ausnahme obligationenähnliche Genussrechte) werden mit dem Rückzahlungswert erfasst. Die obligationenähnlichen Genussrechte werden gemäß den Fondsrichtlinien bewertet.

Rückstellungen

Die Berechnung der Rückstellung für latente Steuern erfolgt nach der Liability-Methode mit dem Steuersatz, der bei Umkehr der befristeten Unterschiede nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag zu erwarten ist. Andere Rückstellungen wurden jeweils in Höhe der ungewissen Verbindlichkeit gebildet, wobei der Ansatz mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit zum Tragen kommt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente

Die s IMMOBILIEN AG-Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente ausschließlich Zinsscaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten und am Bilanzstichtag zum Marktwert (TEUR 349) bewertet.

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags.

Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Zinserträge werden auf Basis des anzuwendenden Zinssatzes und des Forderungsbetrags ermittelt.

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

7. UMSATZERLÖSE UND SEGMENTBERICHT-ERSTATTUNG

Die Darstellung der Segmente erfolgt nach Regionen, basierend auf dem Standort der Immobilien (Hauptsegmentierung) und der Nutzungsart der Immobilien (Nebensegmentierung).

Die Hauptsegmentierung umfasst folgende Regionen (in TEUR):

	Österreich		Ungarn		Tschechien		Slowakei		Deutschland		Summe	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Umsatzerlöse	24.545	18.478	10.055	8.334	5.890	7.872	1.569	628	95	0	42.154	35.312
Sonstige betriebliche Erträge	820	1.299	5.607	93	1.150	697	11	5	0	0	7.587	2.095
Ergebnis aus der Veräußerung												
— von Immobilien	-73	44	0	0	2.108	0	0	0	0	0	2.035	44
Betriebsleistung	25.292	19.821	15.662	8.427	9.148	8.569	1.580	633	95	0	51.776	37.451
Abschreibungen	-10.186	-6.272	-3.437	-2.167	-2.317	-2.471	-298	-125	-71	0	-16.309	-11.035
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.439	-8.655	-3.319	-2.688	-2.095	-2.120	-510	-54	-15	0	-19.378	-13.517
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.667	4.894	8.906	3.572	4.736	3.978	772	454	9	0	16.090	12.899
Aufwand auf obligationenähnliche												
— Genussrechte	-2.611	-3.400	-2.092	-1.015	-1.124	-306	-113	-44	0	0	-5.939	-4.765
Finanzierungsaufwand	-1.395	-751	-1.806	-484	-1.309	-1.456	4	-54	0	0	-4.505	-2.746
Finanzierungserträge	4.225	1.170	5	13	201	47	2	0	0	0	4.432	1.230
Finanzergebnis	219	-2.981	-3.893	-1.486	-2.232	-1.715	-107	-98	9	0	-6.012	-6.280
Konzernperiodenüberschuss vor Steuern	1.886	1.913	5.013	2.086	2.504	2.263	665	356	9	0	10.078	6.619
Langfristiges Vermögen												
— Stand 31.12.	463.382	275.649	135.633	82.592	72.708	84.655	11.541	11.834	34.358	0	717.620	454.729
Kurzfristiges Vermögen												
— Stand 31.12.	174.922	17.215	8.801	1.529	18.327	4.662	400	285	107	0	202.557	23.692
Langfristige Verbindlichkeiten												
— Stand 31.12.	421.435	178.474	25.568	15.786	37.441	25.346	223	241	15	0	484.682	219.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten												
— Stand 31.12.	32.792	24.390	5.727	5.380	3.437	3.634	98	170	1.261	0	43.314	33.573

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Umsätze 1-12/2005 TEUR		%	Verteilung der Umsätze 1-12/2004 TEUR	
	TEUR	%		TEUR	%
Büroobjekte	27.509	65	28.683	81	
Wohnobjekte	4.463	11	4.229	12	
Geschäftsobjekte	10.182	24	2.400	7	
	42.154	100	35.312	100	

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Mieterträge	34.192	29.351
Betriebskosten	7.748	5.810
Sonstige	214	151
	42.154	35.312

8. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Dieser Posten in Höhe von TEUR 7.587 (i.Vj. TEUR 2.095) umfasst unter anderem den Gross Operating Profit (GOP) aus dem Hotel Marriott in Budapest (TEUR 5.458), eine Zuschreibung auf den Immobilienbuchwert in der Palác Karlín a.s. (TEUR 1.100) sowie die anteilige Auflösung der Wohnbauförderung (TEUR 489).

Der GOP weist folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	6-12/2005
Umsatzerlöse	10.718
Direkt zurechenbare Kosten	- 6.189
Sonstige Kosten	- 1.149
Ertrag aus Vorperioden	2.078
	5.458

Die Duna Szálloda Zrt. beschäftigte zum Bilanzstichtag 283 Mitarbeiter. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zurechenbaren Kosten enthalten.

9. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Veräußerungserlös (einschließlich des Wegfalls von Verbindlichkeiten)	15.054	71
Buchwertabgang	-13.019	-27
	2.035	44

Das Veräußerungsergebnis des laufenden Geschäftsjahres entfällt auf eine tschechische Büroimmobilie (Veräußerungsergebnis TEUR 2.108 – Veräußerung der Besitzgesellschaft Duha Property s.r.o.) sowie eine österreichische Büro- und Geschäftsimmobilie (Veräußerungsverlust TEUR 73).

10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Betriebskosten	8.074	6.365
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	200	328
Instandhaltungsaufwand	2.505	812
Vermittlungsprovisionen	568	545
Rückstellung für Projektrisiken	1.000	0
Sonstige	502	502
	12.849	8.552
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Managementhonorare und Verwaltungskosten	3.202	2.898
Personalaufwendungen	146	0
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	1.119	866
Sonstige Steuern und Gebühren	630	380
Vertriebskosten, Werbe- und Repräsentationsaufwand	390	146
Sonstige	1.042	675
	6.529	4.965
	19.378	13.517

Die s IMMOBILIEN AG beschäftigte bis 30.09.2005 keine eigenen Dienstnehmer. Die Verwaltung wird von der IMMO-RENT AG besorgt. Mit dieser wurde ein Managementvertrag abgeschlossen. Seit 1.10.2005 bestehen Dienstverhältnisse mit den beiden Vorstandsmitgliedern.

Nach Erwerb der Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft beschäftigt die s IMMOBILIEN AG zum Bilanzstichtag – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 22 eigene Mitarbeiter.

Für Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten wurde mit weiteren TEUR 1.000 vorgesorgt.

11. AUFWAND AUF OBLIGATIONENÄHNLICHE GENUSSRECHTE

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Ausschüttung	-16.932	-9.784
Auflösung Agio	18.479	3.127
Emissionskosten	-7.486	-1.095
Veränderung Ausgleichsposten	0	2.987
	-5.939	-4.765

Entsprechend den Bestimmungen des s IMMO INVEST-Genussscheinfonds wurde den Inhabern der Fondsanteile für den Zeitraum 1–12/2005 eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 16.932 zugewiesen. Dieser Betrag wird 2006 an die Fondsinhaber ausgeschüttet.

Vom im Rahmen der Kapitalerhöhung einbezahlten Agio wurden TEUR 18.479 aufgelöst.

12. FINANZIERUNGSaufWAND

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Bankkreditzinsen	3.944	1.722
Sonstige Finanzierungsaufwendungen	561	1.024
	4.505	2.746

13. FINANZIERUNGserTRÄGE

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Bankzinsen	1.254	127
Sonstige Zinserträge (insbesondere aus Barvorlagen)	2.169	415
Erträge aus Beteiligungen	400	522
Sonstige	609	166
	4.432	1.230

14. ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern beinhalten die in den einzelnen Konzernunternehmen auf Grundlage der steuerlichen Ergebnisse errechneten laufenden Ertragsteuern, Ertragsteuerkorrekturen für Vorjahre sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen.

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Laufender Steueraufwand	349	755
Latenter Steueraufwand	1.236	827
	1.585	1.582

Die nachstehende Überleitungsrechnung stellt den Zusammenhang zwischen den rechnerischen und den ausgewiesenen Ertragsteuern wie folgt dar:

in TEUR	1-12/2005	1-12/2004
Konzernjahresüberschuss vor Steuern	10.078	6.619
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertrag- steuersatz (25 %; im Vorjahr 34 %)	2.520	2.250
Auswirkungen abweichender Steuersätze Steuerminderungen aufgrund von steuer- befreiten bzw. -neutralen Erträgen	-516	-802
Steuerermehrungen aufgrund von steuer- neutralen Aufwendungen	-802	-85
Steuerermehrungen aufgrund von steuer- neutralen Aufwendungen	697	571
Aperiodischer Steueraufwand/-ertrag	-314	-352
Ausgewiesene Ertragsteuern	1.585	1.582

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze umfassen die Auswirkungen niedriger ausländischer Steuersätze. Im Vorjahr waren mit TEUR 252 Erträge aus der Absenkung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 34 % auf 25 % ab dem 1.01.2005 enthalten.

KONZERNBILANZ

15. ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungswerte	Zugänge	Abgänge	Konsolidierte Kreiszugänge	Anschaffungswerte
in TEUR	1.1.05	(+)	(-)		31.12.05
Immaterielle Vermögensgegenstände					
— a) Sonstige immaterielle Anlagen	30	34	0	0	64
Sachanlagen					
— a) Immobilienvermögen	530.234	67.447	-13.372	221.110	805.419
— b) Sonstige Sachanlagen	2.075	1.673	-224	0	3.524
Finanzanlagen					
— a) Anteile an verbundenen Unternehmen	196	75	-40	0	231
— b) Beteiligungen	5.806	0	0	0	5.806
Gesamt	538.341	69.229	-13.636	221.110	815.044

	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen/ Zuschreibung	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	Buchwerte
in TEUR	1.1.05	Z Zuschr.		31.12.05	1.1.05	31.12.05
Immaterielle Vermögensgegenstände						
— a) Sonstige immaterielle Anlagen	-5	-9	0	-14	25	50
Sachanlagen						
— a) Immobilienvermögen	-84.087	Z +1.100 -15.786	353	-98.420	446.147	706.999
— b) Sonstige Sachanlagen	-832	-514	9	-1.337	1.243	2.187
Finanzanlagen						
— a) Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	196	231
— b) Beteiligungen	0	0	0	0	5.806	5.806
Gesamt	-84.924	Z +1.100 16.309	362	-99.771	453.417	715.273

Die Zugänge zum Immobilienvermögen (einschließlich der Konsolidierungskreiszugänge) betreffen mit EUR 198,6 Mio. österreichische, mit EUR 55,3 Mio. ungarische, mit EUR 34,4 Mio. deutsche und mit EUR 0,2 Mio. tschechische Immobilien.

Die Buchwerte des Immobilienvermögens umfassen zum Konzernbilanzstichtag mit TEUR 689.610 (i.Vj. TEUR 421.579) vermietete bebaute Liegenschaften (Österreich: TEUR 450.235; Ungarn: TEUR 134.432; Tschechien: TEUR 59.044; Slowakei TEUR 11.541; Deutschland TEUR 34.358) und mit TEUR 17.390 (i.Vj. TEUR 24.568) Anlagen in Bau, welches zur Vermietung

bestimmt sind (Österreich: TEUR 4.325; Ungarn: TEUR 33; Tschechien: TEUR 13.032).

Immobilien mit Buchwerten von TEUR 315.369 (i.Vj. TEUR 117.910) unterliegen dinglichen Besicherungen. Vom Buchwert der Grundstücke und Bauten sind erhaltene öffentliche Zuschüsse in Höhe von TEUR 3.717 (i. Vj. TEUR 3.801) abgezogen.

Eigengenutzte Anlagen sind nur in sehr geringem Umfang gegeben (sonstige Sachanlagen).

Hinsichtlich der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen wird auf die nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (Note 3/Konzernabschlusssicherungskreis) verwiesen.

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen 22,08%-igen Kommanditanteil an der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG zum Buchwert von TEUR 2.080 sowie um die stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG zum Buchwert von TEUR 3.722.

16. VERKEHRSWERTE DER VERMIETETEN BEBAUTEN LIEGENSCHAFTEN

Rechenkreis (Teilkonzern) in TEUR	Buchwerte	Verkehrswerte
s IMMOBILIEN AG (auf eigene Rechnung)		
Österreich	245.358	274.224
Ungarn	67.216	72.609
Tschechien	29.522	35.635
Deutschland	17.179	17.214
Slowakei	5.771	6.348
	365.046	406.030
im Vorjahr	278.072	308.063

s IMMO INVEST Genussscheinfonds

Österreich	204.877	227.969
Ungarn	67.216	72.609
Tschechien	29.522	35.635
Deutschland	17.179	17.214
Slowakei	5.770	6.348
	324.564	359.775
im Vorjahr	143.507	164.588

GESAMT

Österreich	450.235	502.193
Ungarn	134.432	145.218
Tschechien	59.044	71.270
Deutschland	34.358	34.428
Slowakei	11.541	12.696
	689.610	765.805
im Vorjahr	421.579	472.651

Die stillen Reserven entfallen mit TEUR 1.121 auf Anteile, die fremden Gesellschaftern zuzurechnen sind. Bezüglich der Ermittlung der Verkehrswerte verweisen wir auf Note 6. Hinsichtlich des s IMMO INVEST-Genussscheinfonds verweisen wir auf Note 23.

17. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind enthalten:

in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Barwert Erfolgsgarantie	2.307	2.538
Zugesagte, noch nicht erhaltene		
— Annuitätenzuschüsse	867	1.031
Laufende Steuerguthaben	2.072	1.104
Verrechnungskonten Hausverwaltungen	1.740	823
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps	3.419	643
Diverse	3.106	1.996
	13.511	8.135

Bei den Forderungen bestehen nur geringe Ausfallrisiken.

18. WERTPAPIERE UND ANTEILE

Die Wertpapiere betreffen Investmentzertifikate.

19. LIQUIDE MITTEL

Hierunter werden täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten und Festgelder erfasst.

in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Erste Bank der oesterreichischen		
— Sparkassen AG	108.668	1.583
Andere Banken des Erste Bank Konzerns	2.230	931
Andere Kreditinstitute	55.169	1.819
Kassenbestand	31	4
	166.098	4.337

20. LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Betreffend temporäre Differenzen bei in TEUR	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
Steuerliche Verlustvorräte	4.649	4.318	1.043	529
Immobilienvermögen	-2.302	-2.986	-2.831	-1.963
Sonstiges	0	-20	-1.671	-569
	2.347	1.312	-3.459	-2.003

Die latenten Steuerschulden sind unter den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen. Die Berechnung der latenten Steueransprüche und -schulden erfolgte auf Basis der einzelnen Konzerngesellschaften.

21. EIGENANTEILE AM EIGENKAPITAL

Das Grundkapital (der Konzernmuttergesellschaft) in Höhe von TEUR 182.106 zerfällt in 50.118.518 Stück auf Inhaber lautende und 200 Stück auf Namen lautende Stückaktien ohne Nennwert. Die Namensaktien mit den Nummern 1 bis 7 sind berechtigt, bis zu einem Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats zu entsenden. Das Grundkapital ist zur Gänze bar einbezahlt.

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 60.702 durch Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage mit Bezugsrechtsausschluss im Falle von Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Mit Eintragung am 2. Dezember 2005 im Firmenbuch erfolgte eine Erhöhung des Grundkapitals in Höhe von TEUR 45.526 (12.529.680 Stück Aktien) und mit Eintragung am 24. Dezember 2005 eine Erhöhung um TEUR 15.176 (4.176.559 Stück Aktien). Der Gesamterlös aus der Kapitalerhöhung betrug insgesamt TEUR 140.332. Nach Abzug der Kosten – unter Berücksichtigung von Steuerentlastungen (TEUR 2.184) – verblieb ein Nettoerlös von TEUR 133.779.

22. FREMDANTEILE AM EIGENKAPITAL

Im Jahr 2005 wurden Anteile im Ausmaß von 51 % an der Duna Szálloda Zrt., Budapest und 75 % des Aktienkapitals der Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft, Wien erworben. Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 23.915 betreffen mit TEUR 2.747 die Duna Szálloda Zrt. (49 % Fremddanteil) und mit TEUR 21.168 die Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft (25 % Fremddanteil).

23. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2005				31.12.2004			
	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Obligationenähnliche Genussrechte	0	0	276.774	276.774	0	0	147.931	147.931
Langfristige Bankverbindlichkeiten	5.982	30.629	137.991	174.602	5.202	14.920	24.965	45.087

Die obligationenähnlichen Genussrechte betreffen den s IMMO INVEST-Genussscheinfonds. Der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds ist ein Immobilienfonds, der von der s IMMOBILIEN AG verwaltet wird. Er steht in ihrem Eigentum und bildet einen eigenen Rechnungskreis.

Die Genussscheine verbriefen einen Anteil aus dem sich aus den Vermögenswerten ergebenden Jahresergebnis sowie eine schuldrechtliche Teilhabe an den Vermögenswerten des s IMMO INVEST-Genussscheinfonds. Eine Mindestausschüttung ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Genussscheine verbriefen keinen Anteil am Grundkapital der s IMMOBILIEN AG, sie gewähren keine Gesellschaftsrechte und keinen Anspruch am Jahresgewinn oder am Liquidationserlös.

Entwicklung: in TEUR	Nominale	Ausgleichsposten	Passiviertes Agio	Buchwert
Stand 1.1.2005	163.078	-15.147	0	147.931
Kapitalerhöhung	119.140		28.182	147.322
Auflösung Agio			-18.479	-18.479
Stand 31.12.2005	282.218	-15.147	9.703	276.774

Im Geschäftsjahr wurden 1.639.399 Stück s IMMO INVEST-Genussscheine emittiert. Der Gesamtstand beträgt 3.883.398 Stück. Der Ausgleichsposten blieb entsprechend den Fondsrichtlinien unverändert. Das im Rahmen der Kapitalerhöhung einbezahlte Agio wurde entsprechend den Fondsrichtlinien (Cashflow-orientierte Ausschüttung) aufgelöst.

Die Ausschüttung für 2005 in Höhe von TEUR 16.932 ist unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten mit TEUR 166.139 (i. Vj. TEUR 73.129) Hypothekendarlehen und mit TEUR 8.463 (i. Vj. TEUR 9.859) sonstige Investitionskredite.

Die Hypothekendarlehen sind wie folgt ausgestattet:

Kreditgebende Bank	Aushaftung in TEUR	Währung	Zinssatz per 31.12.	Rückzahlungsvereinbarung
Mit fixer Verzinsung				
HVB Czech Republic	5.000	EUR	5,988 %	2005 nur Rückzahlung der Zinsen
HVB Czech Republic	5.000	EUR	6,455 %	2005 nur Rückzahlung der Zinsen
Erste Bank	8.325	EUR	5,52 %	Vierteljährlich
Erste Bank	2.998	EUR	4,18 %	Vierteljährlich
Raiffeisenlandesbank Wien, NÖ	9.095	EUR	3,0 %	Vierteljährlich
Raiffeisenlandesbank Wien, NÖ	12.700	EUR	5,52 %	Halbjährlich
Raiffeisenlandesbank Wien, NÖ	7.077	EUR	3,44 %	Vierteljährlich
Volksbank	11.040	EUR	3,03 %	Vierteljährlich
	61.235			
Mit variabler Verzinsung				
Erste Bank	10.153	EUR	2,9 %	2005 nur Rückzahlung der Zinsen
Eurohypothekenbank	39.237	EUR	4,49 %	Vierteljährlich
Raiffeisenlandesbank OÖ	1.009	EUR	5,0 %	Vierteljährlich
BA CA	54.505	EUR	2,45 %	Endfällig
	104.904			

Bei den Hypothekendarlehen mit fixer Verzinsung liegen die Zeitwerte, die unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes ermittelt wurden, um insgesamt rund TEUR 1.795 über den Buchwerten.

Bei den Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung entsprechen die Marktwerte den Buchwerten.

24. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen entwickelten sich in Summe wie folgt:

in TEUR	Stand 1.1.	Konsolidierungskreis Zugang	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.
Laufende Ertragsteuern	294	1.139	-274	0	5	1.164
Latente Ertragsteuern	2.003	592	0	0	864	3.459
Verkehrssteuern und Gebühren	1.962	0	-1.546	0	0	416
Projektrisiken	1.800	800	0	0	1.000	3.600
Pensionen	0	627	0	0	0	627
Diverse	17	853	-17	0	281	1.134
	6.076	4.011	-1.837	0	2.150	10.400

Für Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten wurde mit TEUR 3.600 vorgesorgt.

25. LANGFRISTIGE SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 in Höhe von TEUR 11.918 (i. Vj. TEUR 11.946) wurden von den Mietern von vier Objekten geleistet. Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge unterliegen einer Wertanpassung und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den jeweiligen Mieter zurückzuzahlen, wobei sich der Rückzahlungsbetrag für jedes Jahr der Laufzeit des Mietvertrags um 2 % vermindert („Verwöhnung“).

Die Wohnbauförderung in Höhe von TEUR 6.602 (i. Vj. TEUR 7.091) ist bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen (hypothekarische Besicherung auf die geförderten Liegenschaften).

Die Restlaufzeit der Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge und der Wohnbauförderung liegt grundsätzlich über fünf Jahren.

Seitens der S-Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft, Wien wurde eine stille Beteiligung an der Duna Szálloda Zrt. zugezählt.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen zum Großteil Mieterkautionen.

SONSTIGE ANGABEN

26. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

27. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die vom Konzern abgeschlossenen Mietverträge berücksichtigen i.d.R. folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung an internationale Indizes

28. KONZERN-CASHFLOW-STATEMENT

Das Cashflow-Statement zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Zeitraums durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb des Cashflow-Statements wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die im Cashflow-Statement ausgewiesene Liquidität umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

29. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der s IMMOBILIEN AG Konzern stellte bis Oktober 2005 einen Teilkonzern des Gesamtkonzerns der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG dar. Nunmehr wird der s IMMOBILIEN AG Konzern in diesen Konzernabschluss wegen der Aufgabe der Beherrschung durch die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG aufgrund von geänderten organisatorischen, finanziellen und funktionalen Eingliederungen nicht mehr nach der Methode der Vollkonsolidierung, sondern nach der Equity-Methode einbezogen.

Es bestehen gegenüber der Erste Bank-Gruppe folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Forderungen:		
Finanzierungsforderungen/ Barvorlagen	0	7.740
Sonstige Forderungen	432	0
Guthaben bei Kreditinstituten	110.898	2.515
	111.330	10.255
Verbindlichkeiten:		
Langfristige Bankverbindlichkeiten	25.294	15.618
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.605	1.850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	321	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.064	1.527
	40.284	18.995

Gegenüber der Erste Bank-Gruppe fielen im Geschäftsjahr 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2005	2004
Aufwendungen:		
Werbeaufwand	217	85
Vermittlungsprovision	362	165
Beratung	185	331
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	3.108	2.898
Emissionskosten Genussscheine	5.910	907
Bankkreditzinsen, Bankspesen	1.527	681
Sonstige Aufwendungen	194	0
	11.503	5.067
Erträge:		
Miete und Betriebskosten	288	281
Bankzinsen	939	127
Zinserträge aus Wertpapieren	0	36
Sonstige Zinserträge	807	282
	2.034	726

Weiters fielen gegenüber der Erste Bank-Gruppe mit dem Eigenkapital verrechnete Aufwendungen für die Ausgabe junger Aktien in Höhe von TEUR 6.811 an.

Die Anteile an der Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H. (vgl. Note 3) wurden von der S Tourismus Services GmbH erworben. Diese ist wie die S-Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft, die die stille Beteiligung der Duna Szálloda Zrt. zugezählt hat, ein verbundenes Unternehmen der Erste Bank. Von der S-Invest Beteiligungsgesellschaft m.b.H., einer Konzerngesellschaft der Erste Bank, hat die Sparkassen Immobilien AG mit Kaufvertrag vom 11.11.2005 ein Grundstück in 1210 Wien, Brünner Straße 72a um TEUR 4.103 erworben.

Mit Vertrag vom 14.1.2003 hat die IMMORENT AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objekts Gasgasse 1-7, 1150 Wien, zugunsten der Sparkassen Immobilien AG abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000, der Marktwert zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 2.307.

Die Gebäudeverwaltung der meisten österreichischen Liegenschaften wurde von der IMMORENT S-Immobilienmanagement GesmbH, Wien – einer Konzerngesellschaft der Erste Bank – besorgt.

30. KENNZAHLEN JE AKTIE

Gewinn je Aktie

In der Kennziffer „Gewinn je Aktie“ wird der Konzernjahresüberschuss der durchschnittlichen Anzahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

	1-12/2005	1-12/2004
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	6.806	5.037
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	34.630.642	30.842.304
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,20	0,16
Verwässerter Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,20	0,16

Cashflow je Aktie

Der Cashflow je Aktie errechnet sich durch Division des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Konzern-Cashflow) durch die durchschnittliche Anzahl der in der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien.

	1-12/2005	1-12/2004
Konzern-Cashflow (nach Steuern) in TEUR	30.702	44.242
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	34.630.642	30.842.304
Konzern-Cashflow je Aktie in EUR	0,89	1,43
Verwässerter Konzern-Cashflow je Aktie in EUR	0,89	1,43

31. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag wurden für drei Objekte in Deutschland Kaufverträge abgeschlossen.

Im Münchener Stadtzentrum wurde eine Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von 6.000 m² zu einem Kaufpreis von rund EUR 9 Mio. plus Nebenkosten akquiriert. Hauptmieter ist Siemens, mit dem ein langfristiger Mietvertrag besteht.

Im verkehrstechnisch bestens gelegenen Gewerbegebiet im Westen von München wurde zu einem Kaufpreis von rund EUR 11 Mio. plus Nebenkosten der Ikaruspark mit über 8.000 m² Büro- und rund 6.000 m² Lagerfläche erworben. Die gesamte Liegenschaft ist an eine große Zahl deutscher und internationaler Unternehmen voll vermietet.

In Halle/Saale wurde ein neues, fünfgeschossiges Geschäftsobjekt bester Bausubstanz auf 15.000 m² Nutzfläche zu einem Kaufpreis von rund EUR 34 Mio. plus Nebenkosten erworben. Mehrheitlich wird das Geschäftsobjekt von der Kaufhof AG, einer 100%-Tochter der Metro Gruppe, genützt.

Im Jänner 2006 erfolgte das Closing bezüglich des Ankaufs der Liegenschaft Szegedi út. 35-37 in Budapest zu einem Kaufpreis von rund EUR 7 Mio. plus Nebenkosten. Mieter in diesem Objekt ist die Strabag Hungaria.

Im Februar 2006 wurde ein Kaufvertrag für ein Baugrundstück im Ausmaß von ca. 1.200 m² im 8. Bezirk von Prag zu einem Transaktionswert von rund EUR 2,5 Mio. abgeschlossen.

Im Februar 2006 wurde um rund EUR 3 Mio. das Bürogebäude in 9020 Klagenfurt, Siriusstraße 3 von der Sparkassen Immobilien AG verkauft. Der Verkaufsgewinn beträgt rund EUR 1 Mio.

32. ZUSÄTZLICHE ANHANGSANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde nach den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS aufgestellt.

In der Folge werden die wesentlichen Unterschiede zwischen österreichischem HGB und den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften gemäß § 245a Handelsgesetzbuch erläutert, die für den vorliegenden Abschluss von Relevanz sind.

Grundlagen

Die Rechnungslegungsvorschriften nach HGB und IFRS werden zum Teil von unterschiedlichen Grundprinzipien getragen. Während das HGB das Vorsichtsprinzip und den Gläubigerschutz in den Vordergrund stellt, legen die IFRS eine stärkere Betonung auf die Bereitstellung entscheidungsrelevanter Informationen für Investoren.

Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung

Gemäß IFRS 3 werden Firmenwerte aktiviert und einem jährlichen Impairment-Test unterzogen, wobei dieser Standard zwingend für Gesellschaftserwerbe ab 31. März 2004 anzuwenden ist. Nach HGB ist eine erfolgsneutrale Rücklagenverrechnung zulässig.

Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 der IFRS besteht das Wahlrecht, Immobilien nach dem Fair Value Model (beizulegender Zeitwert zum Abschlussstichtag) oder zum Cost-Model (fortgeschriebene Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger und allfälliger außerplanmäßiger Abschreibungen) zu bewerten. Nach HGB erfolgt die Bewertung ausschließlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger und allfälliger außerplanmäßiger Abschreibungen.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Nach österreichischen Bilanzierungsvorschriften sind Wertpapiere mit Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktwerten anzusetzen. Innerhalb der IFRS werden die Wertpapiere des Umlaufvermögens zu Marktwerten bewertet.

Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IFRS nach dem bilanzbezogenen Temporary-Konzept berechnet und bilanziert. Danach werden die Wertansätze der einzelnen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in der Bilanz mit den für steuerliche Zwecke maßgebenden Werten verglichen. Abweichungen in diesen Wertansätzen begründen als temporäre Wertunterschiede – unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Auflösung – latente Steueransprüche oder latente Steuerverpflichtungen. Diese sind nach IFRS zu bilanzieren; hingegen besteht nach österreichischem HGB im Einzelabschluss für den Ansatz von aktiven Steuerlatenzen ein Wahlrecht. Nach HGB sind Steuerabgrenzungen nur als Folge von zeitlich befristeten Unterschieden zwischen dem handelsrechtlichen Ergebnis und dem nach steuerlichen Vorschriften zu ermittelnden Gewinn zulässig, soweit sich vor Berücksichtigung von steuerlichen Verlustvorträgen ein tatsächlicher Steueraufwand ergeben hätte. Eine Aktivierung von Steuerlatenzen aus steuerlichen Verlustvorträgen ist nach HGB unzulässig.

Sonstige Rückstellungen

Den IFRS liegt im Vergleich zum österreichischen HGB bei den Rückstellungen ein anderes Verständnis des Vorsichtsprinzips zugrunde. Die IFRS stellen tendenziell höhere Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit der relevanten Ereignisse und die Bestimmbarkeit des rückstellungsfähigen Betrags.

Eigene Anteile

Eigene Anteile werden nach HGB aktivseitig im Umlaufvermögen bei gleichzeitiger Bildung einer Rücklage für eigene Anteile erfasst (Bruttoausweis). Nach IFRS sind die eigenen Aktien vom Eigenkapital in Abzug zu bringen (Nettoausweis).

Fremdwährungsumrechnung

Zwischen beiden Rechnungslegungssystemen besteht ein Unterschied bei der Erfassung noch nicht realisierter Gewinne aus der Stichtagsbewertung von Fremdwährungsbeträgen. Nach österreichischem Recht sind dem Imparitätsprinzip zufolge nur Verluste zu bilanzieren, während nach IFRS auch noch nicht realisierte Gewinne berücksichtigt werden müssen.

33. ORGANE DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Dr. Klaus BRAUNEGG, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Christian AHLFELD, Wien
DI Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
Dr. Reinhard AUMANN, Wien (bis 31.05.2005)
MMag. Dr. Michael BUHL, Wien (bis 31.12.2004)
Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien
Mag. Dr. Kurt STÖBER, Bruck/Leitha (bis 31.05.2005)
Ing. Mag. Peter TICHATSCHEK, Wien
Richard WILKINSON, Wien (ab 31.05.2005)

Vorstand

MMag. Holger SCHMIDTMAYR
Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Prokuristen:

Mag. Dr. Peter GRÖLL
Mag. Christof RAUCHENSCHWANDTNER

Bezüglich der Bezüge des Vorstands wird von der Schutzklausel nach § 266 Z 7 HGB Gebrauch gemacht. An Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich der Aufsichtsratsmitglieder einer Konzerngesellschaft) wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 18 gewährt. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Wien, im März 2006

Der Vorstand

MMag. Holger Schmidmayr e.h. Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Bericht des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien AG, Wien für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung und der Inhalt dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Konzernlageberichts liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und der von der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild

der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2005 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 21. März 2006

Eidos Deloitte
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Mag. Erich Kandler e.h.

Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

ppa. Mag. DDr.
Wolfgang Arndorfer e.h.
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

IMPRESSUM

Medieninhaber:

Sparkassen Immobilien AG
Mariahilfer Straße 41-43, A-1060 Wien
Telefon +43 (0)50100-27550
Telefax +43 (0)50100-27559
E-Mail office.s-immobilien@immorent.at

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications
Wien/Hamburg

Fotografie:

Marco Moog, Hamburg
Wiener Städtische/Peter Rigaud, Wien (Seite 5)

Druck:

Holzhausen Druck & Medien GmbH,
Holzhausenplatz 1, A-1140 Wien

Wir haben diesen Geschäftsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Geschäftsbericht sind durch die Computerrechenautomatik bedingt scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundung möglich.

Zielmärkte Sparkassen Immobilien AG



