

Sparkassen Immobilien AG

Mehr Immobilie für Ihr Geld



Geschäftsbericht 2006



Auch dieses Jahr habe ich als Anleger eine kleine „Aktionärstour“ unternommen, um neue oder interessante Objekte, die der Vorstand für uns gekauft hat, in Augenschein zu nehmen.

Nach den guten Erfahrungen des letzten Jahres, mit vielen netten Kontakten und guten Gesprächen, war ich entsprechend gespannt, was mich dieses Jahr erwarten würde.

Mein Fokus dieses Jahr: Deutschland mit den Städten Hamburg und Berlin sowie die absolute Perle, das Novotel in Bukarest. Beginnen werde ich meinen Bericht aber natürlich in Wien, unserem nach wie vor größten Landesportfolio.

Inhalt

2	Kennzahlen
3	Highlights
4	Vorwort des Vorstands
8	Organe der Gesellschaft
9	Bericht des Aufsichtsrats
12	Unternehmensstrategie
14	Investor Relations
17	Lagebericht
17	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
22	Immobilienportfolio
28	Geschäftsverlauf
37	Risikobericht
38	Ausblick
39	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
43	Konzernabschluss
69	Bericht des Abschlussprüfers

Kennzahlen

in Mio. EUR	2006	2005	Veränderung
Unternehmenskennzahlen			
Umsatz	73,6	42,2	75 %
davon Mieterlöse	60,4	34,2	77 %
EBITDA	50,3	31,3	61 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	35,3	16,1	119 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	19,2	10,1	90 %
Konzerngewinn	15,7	8,5	85 %
Cash flow aus dem Ergebnis	30,7	21,2	45 %
Eigenkapital	558,1	387,7	44 %
Eigenkapitalquote in %	47 %	42 %	12 %
EV/EBITDA	25	25	0 %
Börsenkapitalisierung per 31.12.06	1.050,0	803,6	31 %
davon s IMMO Aktie	668,3	436,1	53 %
davon s IMMO INVEST	381,7	367,5	4 %
Kennzahlen zum Immobilienvermögen			
Anzahl Objekte ¹⁾	100	63	59 %
Immobilienvermögen (Marktwert)	1.185	758,8	56 %
Gesamtnutzfläche ¹⁾ in m ²	976.000	548.200	78 %
Brutto-Mietrendite in %	6,6 %	7,1 %	-7 %
Vermietungsgrad in %	93 %	92 %	1 %
Aktienkennzahlen			
Earnings per Share (EPS) ²⁾	0,62	0,44	
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	8,9	8,1	
Kurs-Gewinn-Verhältnis ²⁾ (KGV)	16	20	
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CE)	24	19	
Kurs/NAV-Verhältnis in %	110 %	107 %	
Anzahl der Aktien	68.118.718	50.118.718	
Ultimokurs	9,81	8,7	

Finanzkalender 2007

Ergebnisse zum 1. Quartal 2007	9. Mai 2007
Ordentliche Hauptversammlung (Kursalon Hübner, 1010 Wien)	12. Juni 2007
Ergebnisse zum 1. Halbjahr 2007	8. August 2007
Ergebnisse zum 3. Quartal 2007	7. November 2007

¹ Inkl. Entwicklungsobjekte

² Fair Value.

Highlights 2006

Immobilienportfolio rasant ausgebaut

- _Immobilienvermögen erstmals über EUR 1 Mrd.
- _Rekordinvestitionen von EUR 372 Mio. getätigt, davon EUR 200 Mio. in Deutschland
- _Nachhaltiger Ausbau der Entwicklungsprojekte
- _Gesamtnutzfläche stieg um 80 % auf knapp eine Million m²
- _Erste Investments in Rumänien und Bulgarien
- _Wachstumsprogramm beschlossen: Immobilienvermögen von EUR 4 Mrd. bis 2010

Ausgezeichnete Performance am Kapitalmarkt

- _Kursplus s IMMO Aktie von 12,8 % innerhalb eines Jahres
- _Börsekaptalisierung (s IMMO Aktie und s IMMO INVEST) stieg auf über eine Milliarde Euro
- _Kapitalerhöhung mit einem Brutto-Emissionserlös von EUR 154 Mio. platziert
- _Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index
- _Liquidität der Aktie deutlich gestiegen: durchschnittlich 340.000 Stück börsentäglich

Rekordergebnis erzielt

- _Umsatzsteigerung von 75 % auf EUR 73,6 Mio.
- _Mieterlöse um 77 % auf EUR 60,4 Mio. angewachsen
- _EBIT-Steigerung um 119 % auf EUR 35,3 Mio.
- _Ergebnis vor Steuern (EBT) auf EUR 19,2 Mio. beinahe verdoppelt
- _Konzerngewinn mit einem Plus von 85 % auf EUR 15,7 Mio. angestiegen
- _Ergebnis pro Aktie von EUR 0,44 auf EUR 0,62 gesteigert

Vorwort des Vorstands



Holger Schmidmayr und Ernst Vejdovsky

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

wir können auf ein außerordentlich erfolgreiches und spannendes Geschäftsjahr zurückblicken. 2006 war nicht nur ein weiteres Boom-Jahr für Immobilienaktien, sondern auch ein Jahr der Veränderungen innerhalb der Sparkassen Immobilien AG.

Wir haben den eingeschlagenen Wachstumspfad konsequent und mit noch deutlicherer Dynamik weiterverfolgt. Damit einhergehend gelang uns – wie man im Fußballjargon sagen würde – der Aufstieg in eine andere Liga. Zwar hatten wir – bleiben wir bei der Sportanalogie – schon immer ein ausgezeichnetes Team mit guten Erfolgen. 2006 jedoch konnten wir dank neuer Stürmer, toller Motivation und dynamischerer Strategie mehr Treffer als jemals zuvor verbuchen. Immer mehr Investoren und Partner erkannten unsere Erfolge sowie das damit verbundene Potenzial und entschlossen sich, auf das Sparkassen Immobilien-Team zu setzen. Diese Bestätigung unserer Arbeit spornt uns für die Zukunft zu neuen Höchstleistungen im Sinne unserer Aktionäre an.

Die Zahlen verdeutlichen unsere Entwicklung

Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr enorm viel erreicht und bei allen Kennzahlen neue Rekordwerte erzielt, sowohl EBIT, EBITDA als auch der Jahresüberschuss stiegen um über 60 %. Das Immobilienvermögen konnten wir durch Rekordinvestitionen von EUR 372,4 Mio. erstmals auf über EUR 1 Mrd. heben. Der Aktienkurs stieg im Jahresverlauf um 12,8 %. Mit diesen Erfolgen können wir nahtlos an die nachhaltigen Erträge der Vorjahre anschließen und sie sogar noch deutlich übertreffen.

Immobilienvermögen erstmals über EUR 1 Mrd.

Unser Immobilienvermögen überstieg im Geschäftsjahr erstmals die 1-Milliarden-Euro-Marke. Noch nie zuvor haben wir innerhalb eines Jahres so viel in unser Immobilienportfolio investiert. Der Investitionsschwerpunkt lag in Deutschland, wo wir für über EUR 206 Mio. Objekte akquirierten. Darüber hinaus galt auch Rumänien, Bulgarien, Tschechien und Ungarn unser Augenmerk.

Aufbauend auf diese Erfolge haben wir ein deutliches Expansionsprogramm für die kommenden drei Geschäftsjahre beschlossen: 2010 soll unser Immobilienvermögen EUR 4 Mrd. betragen – ein überaus dynamisches, aber dennoch realistisches Wachstum. Für 2007 haben wir bereits viele Projekte gesichert; wir sind damit auf dem besten Weg, die von uns gesteckten Ziele klar zu erreichen.

In den Immobilienmärkten, in denen wir uns engagieren, tummeln sich viele Investoren. Erfolgreich sind aber nur jene, die einen besseren Zugang zu interessanten Objekten haben, um nicht auf Auktionen zu jedem Preis Immobilien zu erwerben. Diesen Zugang haben wir dank der Erste Bank und unseren lokalen Mitarbeitern, und das unterscheidet uns deutlich von vielen Mitbewerbern. Größe ist eben nur ein Erfolgskriterium unter vielen.

Für das Geschäftsjahr 2007 sind wir sehr optimistisch gestimmt, denn der Aufwärtstrend im Immobilieninvestmentbereich hält ungebrochen an – auch dank dem nach wie vor günstigen Zinsumfeld. In diesem Umfeld werden wir unseren eingeschlagenen Weg als Immobilieninvestor „mit Bodenhaftung“ konsequent verfolgen. Einem Hype werden wir dabei ebenso wenig erliegen wie obskuren, kurzfristigen Renditeträumen nachlaufen. Wir sind Substanzinvestoren, die den langfristigen Horizont sehen. Diese Strategie hat sich in den 20 Jahren seit der Gründung der Gesellschaft nicht geändert.

Stichwort Veränderung: Selbstverständlich passen wir unsere Investmentstrategie den sich ständig verändernden Märkten und Rahmenbedingungen an: Wir kaufen fertige Objekte da, wo sie günstig sind, zum Beispiel in Deutschland, und entwickeln Objekte selber, wo solche in ausreichender Zahl und Qualität nicht vorhanden sind, etwa in Rumänien, Bulgarien und der Ukraine. Selbstverständlich werden wir auch weiterhin in Österreich und in den anderen EU-CEE-Ländern zukaufen. Dieser differenzierte Marktzugang bedeutet, genauer auf den Kaufpreis zu achten und bei der Auswahl der Entwicklungsprojekte noch stärker auf erfahrene Partner zu setzen. Darüber hinaus haben wir unser bestehendes Team erweitert, um diese Wachstumsdynamik mit entsprechenden Ressourcen sicherzustellen.

Allerdings wollen wir auf dem Kapitalmarkt besser mit anderen vergleichbar werden. Aus diesem Grund bewerten wir unser Portfolio zukünftig nach IAS 40 Fair Value. Das bedeutet, dass wir unsere Immobilien einer regelmäßigen Neubewertung unterziehen, deren Ergebnisse in die Erfolgsrechnung einfließen. Bei der im November begonnenen Evaluierung eines Teils des CEE-Portfolios wurde festgestellt, dass der Wert unserer Immobilien in Tschechien und der Slowakei gegenüber der letzten Bewertung um 27 % gestiegen ist. Der Grund dafür ist natürlich keine plötzliche Mieterhöhung. Vielmehr zeigt sich hier unsere vorsichtige Akquisitions- und Bewertungspolitik, bei der wir nicht jede Marktbewegung nach oben und nach unten völlig ausreizen, sondern langfristig denken. Auch im konkreten Fall sind wir unserer Linie treu geblieben und haben zu einer Markttrendite von etwa 7 % bewertet, während in unseren Lagen bereits Deals in einem Renditebereich von deutlich unter 6 % abgeschlossen wurden. Die Folge ist, dass wir unser Portfolio noch höher bewerten könnten. Wir halten das auf Dauer aber für unrealistisch und haben einen vorsichtigeren Weg gewählt. Damit sind wir langfristig näher am Markt und verzichten auf kurzfristige Showeffekte.

Ausgezeichnete Performance der Aktie

Im Juni des abgelaufenen Geschäftsjahrs konnten wir die größte Kapitalerhöhung in der Geschichte des Unternehmens trotz der widrigen Marktbedingungen platzieren. Dabei haben wir EUR 154 Mio. für unser weiteres Wachstum lukriert. Außerdem ist es uns gelungen, unsere Aktionärsbasis wieder deutlich zu verbreitern. Vor allem im dritten Quartal haben wir durch verstärkte Roadshow-Aktivitäten mehr internationale, institutionelle Investoren angesprochen als bisher. Unsere Unternehmensstory wurde verstanden, das Potenzial erkannt und die s IMMO-Aktie stark nachgefragt. Dadurch und durch die Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index hat unsere Aktie innerhalb kurzer Zeit enorm zugelegt. Dieser Höhenflug hält bisher an, und das aus gutem Grund, denn sie hat nach wie vor Potenzial.

Bei unseren Gesprächen mit institutionellen Investoren mussten wir aber auch erkennen, dass die bisherige Unternehmensstruktur mit Aktie und Genussschein häufig als zu komplex empfunden wird. Für viele Investoren ist sie kaum verständlich, da das Instrument Genussschein international nicht bekannt ist: recht-

lich Fremdkapital und doch mit einigen Merkmalen von Eigenkapital versehen – dies gibt manchmal Anlass zu Missverständnissen.

Wir haben uns daher entschlossen, den Genussschein in Zukunft so darzustellen, wie er international gesehen wird: als besondere Finanzierungsform. Daher stellen wir den Genussschein im Kapitel „Geschäftsverlauf/Finanzierungen“ dar und präsentieren die Sparkassen Immobilien AG als einheitlichen Konzern.

Gute Aussichten

Wir befinden uns auf einem gesunden Expansionskurs, den wir mit unseren hohen Qualitätsansprüchen gut vereinbaren können. Unser Ziel ist es, bis 2010 ein Immobilienportfolio von EUR 4 Mrd. zu managen. Davon sollen rund EUR 1,5 Mrd. in die deutschen Ballungszentren fließen, der Rest wird schwerpunktmäßig in die Wachstumsmärkte in CEE investiert.

Nicht das Immobilienvermögen allein ist für uns eine bestimmende Größe, sondern auch der langfristige Wert, den wir damit schaffen und von dem Sie als Aktionäre profitieren.

Unser besonderer Dank gilt vor allem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie jenen der Immorent AG, die mit ihrem tiefen Know-how und tollen Einsatz zu diesem ausgezeichneten Ergebnis beigetragen haben. Dank aber auch an unsere Investoren, Geschäftspartner und nicht zuletzt Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen, das den Erfolg unseres Unternehmens erst möglich macht.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovszky



Organe

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSZKY

Verantwortlich für die Bereiche Immobilienakquisition und -management in Österreich und Deutschland, Finanzen.

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR

Verantwortlich für die Bereiche Immobilienakquisition und -management in CEE, Investor Relations und Marketing.

Aufsichtsrat

DR. MARTIN SIMHANDL

Vorsitzender
Vorstandsmitglied der Vienna Insurance Group/
Wiener Städtische AG

DR. KLAUS BRAUNEGG

1. Stellvertreter des Vorsitzenden

MAG. FRANZ KERBER

2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Vorstandsmitglied der Steiermärkische Bank und
Sparkassen AG

MAG. CHRISTIAN AHLFELD (ab 3.5.2006)

Bereichsleiter Credit Risk Management Erste Bank

DI DR. GERALD ANTONITSCH

Vorstand Immorent AG

DI MANFRED RAPF (ab 27.5.2006)

Vorstand s Versicherung AG

PROF. DR. REINHOLD SCHÜRER-WALDHEIM

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater,
Nordostreuhand GmbH

RICHARD WILKINSON

Bereichsleiter Group Large Corporates Erste Bank

MAG. PETER TICHATSCHEK (bis 27.5.2006)

Vorstandsvorsitzender Immorent AG

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Sparkassen Immobilien AG überwacht. Der Vorstand berichtete uns mündlich und schriftlich regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Entwicklungen des Unternehmens. Zwischen den Sitzungen wurden wir vom Vorstand über wichtige Vorgänge fortlaufend informiert. Die Mitglieder des Vorstands haben in den Sitzungen des Aufsichtsrats über die Entwicklung in ihren Geschäftsbereichen berichtet.

Der Vorstand hat regelmäßig über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung berichtet. Außerdem wurden die finanzielle Entwicklung und Ertragslage des Unternehmens, die Strategie, das Risikomanagement sowie Geschäfte, die für die Sparkassen Immobilien AG von erheblicher Bedeutung waren, thematisiert. Darüber hinaus wurden wir regelmäßig über die Entwicklung der Immobilienmärkte informiert.

Breiten Raum in den Diskussionen nahm die Veränderung der Bewertung unseres Immobilienportfolios von dem bisherigen Cost-Model hin zu einer Bewertung nach IFRS Fair Value.

Im Geschäftsjahr fanden insgesamt acht Aufsichtsratssitzungen statt. Die durchschnittliche Präsenz im Geschäftsjahr 2006 betrug rund 88 %. Jedes Aufsichtsratsmitglied war bei mehr als der Hälfte der Sitzungen anwesend. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte zwei Ausschüsse gebildet. Der Investitionsausschuss trat dreimal und der Bilanzausschuss einmal im Geschäftsjahr 2006 zusammen.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Jahr 2006 sind von der von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, Wien, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsbericht versehen worden. Wir haben dem Ergebnis dieser Prüfungen nach Einsicht der Berichte des Abschlussprüfers und nach eigener Prüfung zugestimmt.



Dr. Martin Simhandl, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverwendung haben wir heute gebilligt. Gemäß § 125 Abs. 2 Aktiengesetz gilt der Jahresabschluss damit als festgestellt.

Personalien

Am 27. Mai 2006 ist Herr Ing. Mag. Peter Tichatschek aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat ist Herr Dipl.-Ing. Manfred Rapf gewählt worden.

Wir danken Herr Ing. Mag. Peter Tichatschek für sein Engagement sowie die konstruktive Begleitung des Unternehmens und des Vorstands während der vergangenen Jahre.

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

Wien, 27. März 2007

Der Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender

Wien – Ballgasse 4





Wien, Donnerstag, 14. Dezember 2006, Ballgasse 4.

In unmittelbarer Nähe unseres im letzten Jahr vorgestellten Kaufhauses Steffl im ersten Bezirk Wiens befindet sich in der Ballgasse das Objekt aus dem Jahr 1785. Dieses wunderschöne, denkmalgeschützte Haus hat einen klassischen Innenhof mit zwei Stiegenhäusern, von denen die verschiedenen Wohnungen in den fünf Geschossen begehbar sind. Beim Herumschlendern treffe ich einen Interessenten für die soeben frei gewordene Wohnung im dritten Stock und erfahre, dass es wenige freie private Mietflächen im ersten Bezirk mit einem derartig günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis gibt. Trotzdem so eine gute Rendite? Scheint zu funktionieren! Die eigentliche Versuchung befindet sich aber im Erdgeschoss: unterschiedlichste Läden wie eine Goldschmiede oder eine bekannte Chocolaterie. Nur zu gut, dass die Mieter in dem pittoresken Rundstiegenhaus ihre Pfunde auch wieder abtrainieren können. Fazit: eine wunderschöne, werthaltige Immobilie im Herzen von Wien mit 1.410 Quadratmetern und besonderem Flair.

Unternehmensstrategie

Investitions- und Bestandsstrategie

Sicherheit und konsequentes Verfolgen angestrebter Ziele bestimmen die Akquisitionspolitik der Sparkassen Immobilien AG. Unsere Zielobjekte müssen in erster Linie folgende Merkmale aufweisen: Top-Lage in europäischen Großstädten, beste Baubsubstanz, langfristige, bonitätsstarke Mieter und darüber hinaus eine Rendite, die den Anlegern ein langfristig werterhöhendes Wachstum sichert. Unser besonderes Augenmerk gilt aufgrund der günstigen Preise dabei zurzeit Investments in bestehende Immobilien in Deutschland. Zudem planen wir einen höheren Anteil an Entwicklungsprojekten in CEE, um einen optimalen Renditehebel zu erzielen.

Ein wichtiges Auswahlkriterium sind die Preise für die Substanz einer Immobilie, also der Preis pro Quadratmeter. Aus unserer Sicht können hohe, aber teuer erstandene, kurzfristige Renditen nicht Teil einer langfristigen Unternehmensstrategie sein. Wir investieren, wo wir die Märkte kennen, wie in Deutschland oder Osteuropa. Dort sind eigene Mitarbeiter und Erste Bank-Spezialisten schon lange vor Ort und unterstützen uns mit ihrem profunden Know-how. Das Management des Immobilienportfolios erfolgt durch eigene Spezialisten, der Immorent AG, wodurch wir langfristige Mietverhältnisse sicherstellen und eine hohe Kundenzufriedenheit erzielen.

Cash flow-Orientierung

Wie in den Jahren zuvor konzentrieren wir uns auf den Cash flow aus den Mieten. Dass wir damit zur Spitze gehören, bestätigt auch IPD, der international führende Anbieter von Immobilienbenchmarks und -daten (s. auch Kapitel „Immobilienportfolio“). Unsere Cash-Earnings sind dabei reine Mieteinkünfte – das generiert nachhaltig langfristige Erträge.

Optimaler Portfolio-Mix

Für eine optimale Risikostreuung und um gleichzeitig die Chancen in CEE wahrzunehmen, setzen wir auf eine regionale Streuung. Rund die Hälfte des Portfolios soll aus Immobilien in Österreich und Deutschland – und hier vor allem ausgewogen in den Segmenten Büro, Retail, Hotel und Wohnungen – bestehen.

Die andere Hälfte des Portfolios konzentriert sich auf die renditeträchtigen CEE-EU-Länder mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Wir haben uns schon frühzeitig in den etablierten Märkten wie Prag, Bratislava und Budapest engagiert (in Prag erfolgte das erste Investment 1999) und erzielen dort einen nachhaltigen und stabilen Cash flow. Märkte wie Rumänien, Bulgarien, Serbien und die Ukraine befinden sich aufgrund steigender Nachfrage, vor allem bei Retail- und Büroflächen, in der Phase eines starken Aufschwungs. In diesen Märkten kaufen wir keine fertigen Objekte, da der Quadratmeterpreis erfahrungsgemäß hoch, aber nicht dauerhaft stabil ist. Deswegen entwickeln wir gemeinsam mit erfahrenen Partnern und einem 100 %-Anteil bzw. einem Mehrheitsanteil eigene Objekte, um so in den Genuss höherer Renditen zu kommen. Dabei lagern wir das Vermietungsrisiko oft an den Entwicklungspartner aus und gehen so auf Nummer sicher.

Vereinzelt werden wir auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften eingehen, die sich auf das Development spezialisiert haben, um so rascher an entsprechend attraktive Entwicklungsprojekte heranzukommen. Zum 31. Dezember 2006 betrug dieser Anteil am Immobilienvermögen 10 %, eine Erhöhung dieses Anteils ist aufgrund der dynamischen Entwicklung in vielen CEE-Ländern wahrscheinlich.

Steigerung des Shareholder-Values durch Leverage

Die Sparkassen Immobilien AG ist sicher und langfristig ausgerichtet. Unsere Eigenkapitalquote wird sich auch weiterhin auf einem soliden Niveau zwischen 35 und 50 % bewegen. Kurzfristig werden wir jedoch auch einen entsprechenden Fremdkapitalanteil halten, um durch diesen Hebel den Shareholder-Value zu steigern. Dabei werden wir aber immer das Zinsänderungsrisiko durch Zinsabsicherungsinstrumente begrenzen.

Expansiver Wachstumskurs

Um unser Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, konzentrieren wir uns einerseits auf stabile Mieterträge und andererseits auf laufende Akquisitionen. Um von der Dynamik der Immobilienmärkte und deren Chancen zu profitieren, haben wir unsere Wachstumspläne allerdings deutlich überarbeitet. In den nächsten drei Jahren wollen wir EUR 3 Mrd. investieren, um langfristig nachhaltige Erträge zu generieren.

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt einen dynamischen, dabei aber sehr risikobewussten und stetigen Wachstumskurs, der durch regelmäßige Kapitalerhöhungen gestützt werden wird.

Transparente Immobilienbewertung

Bis Ende 2006 haben wir unsere Objekte nach dem Cost-Model, d. h. Anschaffungskosten minus Abschreibungen, in der Bilanz geführt. Dieses Modell zeigt keine Aufwertungen und führt Wertsteigerungen als stille Reserven. Um besser mit unseren Mitbewerbern vergleichbar zu werden, hat sich das Management entschlossen, ab dem 1. Jänner 2007 auf IFRS-Fair-Value-Bilanzierung umzusteigen. Dies hat zur Folge, dass die Immobilien auf einer jährlichen Basis neu bewertet werden. Wesentlicher Unterschied ist die Bilanzierung der Immobilien zum Marktwert, die Veränderung dieses Marktwerts wird pro Berichtsperiode in der Ergebnisrechnung der Sparkassen Immobilien AG sichtbar sein.

Für unsere Investoren ist eine transparente Bewertung des Immobilienbestands entscheidend, um ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage eines Unternehmens zu erhalten. Wir arbeiten daher ausschließlich mit internationalen Gutachtern wie CB Richard Ellis zusammen. Selbst nach Umstieg auf Fair Value werden wir eine vorsichtige Bewertungspolitik verfolgen.

Know-how durch Verwaltungsvertrag

Die Sparkassen Immobilien AG bietet ihren Aktionären zusätzliches Know-how und große Sicherheit, weil wir auf viele Spezialisten innerhalb des Erste Bank-Konzerns zurückgreifen können. Uns stehen Finanzierungsexperten ebenso zur Verfügung wie lokale Fachleute mit dem entsprechenden Markt-Know-how in den einzelnen Ländern Zentral- und Osteuropas.

Investor Relations

Die Aktie

Im vierten Jahr hält die Hausse an den weltweiten Aktienmärkten an. Nahezu alle wesentlichen internationalen Börsen konnten zweistellige Zuwächse verbuchen, wobei einige Indizes neue Fünf-Jahres-Höchststände bzw. Allzeithochs erreichten. In den USA erklimmte der Dow Jones Industrial Index eine neue Rekordmarke mit einem Anstieg von 16,3 %, und der deutsche DAX-Index wuchs um 22,0 %. Mit einem Anstieg von 21,7 % auf 4.463,5 Punkte beendete der Austrian Traded Index (ATX) das Jahr 2006 ebenfalls mit einem neuen Allzeithoch. Damit hat sich der heimische Index das dritte Jahr in Folge stärker als die gesamteuropäischen Indizes entwickelt.

Ausschlaggebend für die überdurchschnittliche Performance der Wiener Börse war und ist unter anderem das Wachstumspotenzial vieler österreichischer Unternehmen in Zentral- und Osteuropa. Sicherlich genauso wichtig war die ausgezeichnete Performance des Immobilien-ATX (I-ATX). Er umfasst 14 österreichische Immobilienwertpapiere und hat den ATX zum wiederholten Mal outperformed: Wie bereits im Jahr zuvor war seine Entwicklung mit einem Plus von 23,20 % äußerst erfolgreich. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe Index, in dem wir seit vergangenerem Jahr vertreten sind, legte um 20 % zu. Verantwortlich dafür ist der ungebremste Zuspruch, den Immobilienaktien genießen, die sich dank niedriger Zinsen, hoher Liquidität und attraktiver Bewertung großer Beliebtheit erfreuen.

Die Aktie der Sparkassen Immobilien AG verhielt sich im Lauf des Jahres stabil – in den letzten Wochen des Jahres 2006 begann der bis heute anhaltende deutliche Aufwärtstrend: Knapp 9 % plus innerhalb von 20 Tagen und damit eine Jahresendperformance von 12,8 % waren das Ergebnis. Hier spielen gleich mehrere Gründe eine Rolle: zum einen die Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index am 18. Dezember und zum anderen die Ankündigung der Aufnahme in den Fließhandel per 7. Jänner 2007 sowie des Umstiegs auf Bilanzierung nach IFRS Fair Value.

Unsere Marktkapitalisierung stieg um 53 %: von EUR 436,1 Mio. per 31. Dezember 2005 auf EUR 668,24 Mio. per 31. Dezember 2006. Durch die Kapitalerhöhung – im Juni wurden 18.000.000 Aktien zum Kurs von EUR 8,55 primär bei österreichischen institutionellen und Privatinvestoren platziert – und verstärkte Aktivitäten bei internationalen institutionellen Investoren erhöhte sich auch die Liquidität enorm. So wurden im Durchschnitt 64.000 Stück pro Tag gehandelt, nach Aufnahme in den EPRA-Index waren es durchschnittlich sogar 340.000 Stück täglich – mit einem Volumen von EUR 3,7 Mio.

Die Bedeutung internationaler institutioneller Investoren hat für uns deutlich zugenommen. Um unsere Wachstumsstrategie in den nächsten Jahren mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 3 Mrd. finanzieren zu können, werden wir unser Augenmerk bei künftigen Kapitalmaßnahmen der Sparkassen Immobilien AG stärker auf das institutionelle Segment richten. Aus diesem Grund haben wir im abgelaufenen Jahr größere Anstrengungen unternommen, um die Attraktivität und das Potenzial der Aktie stärker als bisher ins Bewusstsein internationaler Investoren zu rücken. In dem Zusammenhang haben wir im Rahmen von Roadshows eine Vielzahl von Terminen institutioneller Investoren im In- und Ausland, vor allem in den USA, wahrgenommen. Zudem haben wir an einer Reihe von internationalen Investorenkonferenzen, zum Beispiel in Paris, Amsterdam, Prag und Wien, teilgenommen, wo wir durch eine attraktive Bewertung punkten. Wir werden diese verstärkte IR-Arbeit auch im laufenden Jahr fortsetzen und haben bereits zu Beginn des Jahres weitere Roadshow- und Investorentermine zum Beispiel in London und New York absolviert.

Abgerundet wird unsere intensiviertere IR-Arbeit durch regelmäßige Präsentationen bei unseren Privataktionären im Rahmen von Anlegermessen oder ähnlichen Veranstaltungen. Wir wollen damit die Attraktivität unseres Unternehmens stärker bekannt machen. Seit Erstnotiz an der Wiener Börse hat die s IMMO-Aktie ihren Anlegern eine Rendite von durchschnittlich 7,5 % p.a. gebracht – für Privataktionäre bei einer Haltefrist von länger als einem Jahr sogar steuerfrei.

Key-Figures s IMMO-Aktie

	2006	2005
Gewinn/Aktie in EUR ¹	0,62	0,44
Cash flow/Aktie in EUR	0,41	0,46
Dividende/Aktie (thesaurierend)	0,0	0,0
Net Asset Value (NAV) in EUR	8,9	8,1
KGV ¹	16	20
Kurs-Cash flow-Verhältnis	24	19
Kurs/Net Asset Value	110 %	107 %

¹ Gemäß Fair Value.

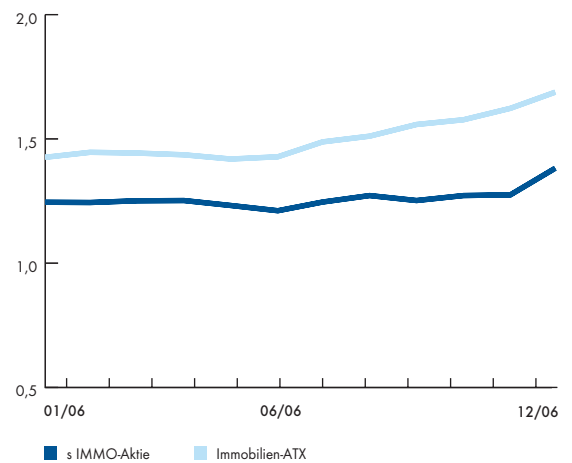
Börsendaten (per 31.12.2006)

ISIN-Nummer:	AT000 0652250
Reuters-Code:	SIAG.VI
Bloomberg:	SPI.AV
Anzahl der Aktien per 31.12.:	68.118.718
Durchschnittliche Anzahl von Aktien:	59.118.718
Börsenkapitalisierung:	668,24 Mio. EUR
Höchstkurs:	10,00 EUR
Tiefstkurs:	8,54 EUR
Schlusskurs:	9,81 EUR

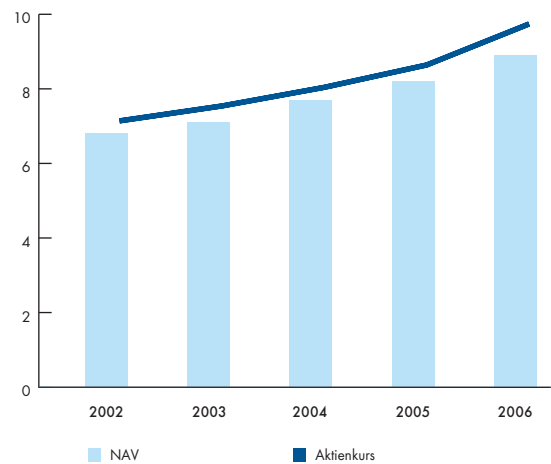
Performance (per 31.12.2006)

1 Jahr:	12,8 %
3 Jahre, p. a.:	8,9 %
Seit Erstnotiz (2002), p. a.:	7,4 %

Kursverlauf vs. I-ATX



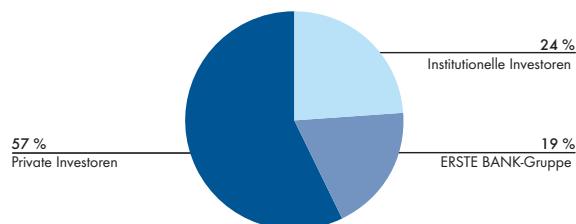
Aktienkurs vs. Substanzwert



Das Ergebnis pro Aktie (EPS) nach Fair Value betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr EUR 0,62 nach EUR 0,44 und der Substanzwert pro Aktie (NAV/Aktie) stieg im Geschäftsjahr um knapp 10 % von EUR 8,1 auf EUR 8,9. Dabei ist zu beachten, dass sich durch die im Sommer durchgeführte Kapitalerhöhung die Anzahl der Aktien auf 68.118.718 Stück erhöht hat und sich damit die Basis für das EPS und den NAV/Aktie deutlich geändert hat.

Das bestehende genehmigte Kapital beträgt 7.059.359 Stück und läuft bis zur nächsten Hauptversammlung am 12. Juni 2007.

Aktionärsstruktur s IMMO-Aktie



Corporate Governance

Das Management der Sparkassen Immobilien AG möchte eine größtmögliche Transparenz im Sinne ihrer Aktionäre gewährleisten und erfüllt alle gesetzlichen Regelungen (L-Regeln) für börsennotierte Unternehmen, die im Corporate Governance Kodex festgehalten sind. Wir akzeptieren diesen Kodex in allen Punkten als Verpflichtung für eine gute Unternehmensführung und planen, ihn im laufenden Geschäftsjahr 2007 in vollem Umfang mit einer Entsprechenserklärung anzuerkennen.

Außerdem werden wir im Sinne unserer Aktionäre einen Antrag auf Aufnahme in das anspruchsvolle Prime Segment der Wiener Börse stellen und uns damit den verschärften Transparenzkriterien unterwerfen.

IR-Kontakt:

Institutionelle Investoren:
Elke Koch, Tel.: +43 50100-27402,
elkepetra.koch@s-immoag.at

Privatinvestoren:
Andreas Feuerstein, Franz Zaccaria,
Tel.: +43 50100-27556 bzw. -27552,
andreas.feuerstein@s-immoag.at,
franz.zaccaria@s-immoag.at

Finanzkalender 2007

Veröffentlichung Jahresergebnis 2006	17. April 2007
Ordentliche Hauptversammlung	12. Juni 2007, 15 Uhr, Kursalon Hübner, Wien
Ergebnisse zum 1. Quartal 2007	9. Mai 2007
Ergebnisse zum 1. Halbjahr 2007	8. August 2007
Ergebnisse zum 3. Quartal 2007	7. November 2007

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Österreich

Nach der schwächeren Entwicklung des Jahres 2005 wuchs Österreichs Wirtschaft 2006 um mehr als 3 %. Wie schon zuletzt trugen Exporte und Investitionstätigkeit die Konjunktur, das BIP betrug real 3,2 %. Trotz höherer Lohnabschlüsse und abnehmender Inflation erholte sich der private Konsum mit einem Plus von rund 1,9 % nur wenig. Die Unternehmen signalisieren eine weiterhin hohe Investitionsbereitschaft. Die Arbeitslosenquote könnte von 4,9 % im Jahr 2006 auf 4,5 % sinken. Die österreichische Exportwirtschaft hat in den letzten Jahren stark an Wettbewerbsfähigkeit gewonnen, was sich vorerst in sinkenden Leistungsbilanzdefiziten und schließlich in geringfügigen, aber steigenden Überschüssen niederschlug.

Deutschland

Deutschland konnte erstmals seit fast einer Dekade – gestützt vom starken Wachstum der Unternehmensinvestitionen und Sonderfaktoren, insbesondere der Fußballweltmeisterschaft und Vorzieheffekten der Mehrwertsteuererhöhung – mit dem Wachstumstempo seiner Nachbarländer mithalten. Das deutsche reale Bruttoinlandsprodukt nahm 2006 um 2,7 % zu – eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (0,9 %). Das Defizit der öffentlichen Haushalte sank deutlich von 3,2 % des BIP auf 1,9 %. Auch die deutsche Inflation ging auf 1,8 % (2005: +1,9 %) leicht zurück, was an dem weniger starken Anstieg von Energiepreisen und staatlich festgesetzten Preisen lag. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresmittel 2006 bei 4,48 Millionen, nach 4,86 Millionen im Vorjahr, was einer Arbeitslosenrate von 8,4 % entspricht. Hier sollte es aber im laufenden Geschäftsjahr weiter zu einer deutlichen Verbesserung kommen.

CEE

Die zehn neuen Mitgliedsländer der EU wiesen 2006 ein überaus robustes Wachstum auf, das um zweieinhalb Prozentpunkte über dem Durchschnitt der alten EU-Länder lag. Mit Ausnahme von Ungarn besserte sich die Arbeitsmarktsituation. Die sinkenden Arbeitslosenquoten lassen vermuten, dass die Arbeitskräftereserven und Rationalisierungspotenziale erschöpft sind. Hohe Wachstumsraten können künftig wahrscheinlich nur mehr durch den Einsatz zusätzlicher Arbeitskräfte erreicht werden. Die Inflation war in den meisten Ländern niedrig. Durch

die Vorbereitung und Durchführung der EU-Beitritte hatten die Haushalte der neuen EU-Länder mit Einnahmenausfällen und zusätzlichen Ausgaben zu kämpfen. Die eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen erzielten teilweise beachtenswerte Erfolge, wodurch Defizite und Staatsschulden zumeist die Maastrichtkriterien erfüllten.

Tschechien

Die tschechische Wirtschaft wuchs 2006 real um 5,8 % und damit etwas langsamer als im Jahr zuvor. Träger des Wirtschaftswachstums war im Gegensatz zu früheren Jahren die Inlandsnachfrage. Obwohl Tschechien zum zweiten Mal in seiner Geschichte in der Handelsbilanz einen Überschuss erwirtschaftete, stieg das Leistungsbilanzdefizit auf über 4,5 %. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich von 8,9 % im Jahr 2005 auf 8,1 %.

Vom Ziel, bereits 2010 den Euro einzuführen, hat sich die tschechische Regierung bereits im Herbst des Vorjahres verabschiedet. Die Entscheidung kam nicht unerwartet. Tschechien steht vor einer Reihe fiskalischer Maßnahmen, die das Budgetdefizit spürbar ansteigen lassen und mittelfristig die Einhaltung der Maastrichtkriterien unmöglich machen werden.

Slowakei

Die slowakische Wirtschaft boomt, 2006 wuchs die Wirtschaftsleistung real um 7,9 %, 2007 wird sich das Wachstum weiter beschleunigen und über 8 % betragen. Träger dieser Entwicklung sind sowohl die Inlandsnachfrage als auch die Exportwirtschaft. Die überwiegend durch die Erhöhung geregelter Preise und die schwache Krone verursachte Inflation fand ihren Höhepunkt im Spätsommer 2006 und klingt langsam ab. Die Leistungsbilanz ist – bei fast ausgeglichener Handelsbilanz – mit 8,6 % hoch defizitär und wird sich 2007 nur geringfügig verbessern. Beachtlich ist die Dynamik der Industrie, deren Output 2006 um 10,0 % gestiegen ist und 2007 und 2008 jeweils zwischen acht und neun Prozent zunehmen wird. Fortschritte erzielte die Slowakei am Arbeitsmarkt, von 2004 bis 2006 nahm die Arbeitslosenrate um fast vier Prozentpunkte auf 10,4 % ab.

Gut stehen die Chancen für die 2009 angestrebte Einführung des Euro. Die Inflation geht zurück, die Budgetkriterien sind seit zwei Jahren Maastricht-konform und sollten sich weiter verbessern.

Ungarn

Die längst fällige Sanierung der ungarischen Staatsfinanzen wird sich 2007 aller Wahrscheinlichkeit in einem massiven Wachstumseinbruch niederschlagen. Das Wirtschaftswachstum blieb 2006 mit 2,3 % deutlich hinter dem europäischen Durchschnitt zurück. Besonders der private Konsum leidet unter den fiskalischen Maßnahmen. Er ging von 3,7 % auf 2,5 % zurück. Mit einem Plus von 7,6 % zählt Ungarn zu den wenigen CEE-Staaten, in denen die Arbeitslosigkeit leicht zunimmt. Die Inflation war 2006 mit 3,9 % hoch und wird weiter steigen. Sowohl die Leistungsbilanz (-7,5 %) als auch die Handelsbilanz (-2,9 %) waren defizitär. Der Abbau des Defizits und der Schulden wird jedoch durch das hohe Zinsniveau und die enormen Zinsen erschwert. Die Korrektur der ungarischen Fiskalpolitik ist sehr schmerzhaft, und die Regierung sieht den Handlungsbedarf – mit all den damit verbundenen politischen Spannungen.

Bulgarien

Die bulgarische Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. 2006 stieg die Wirtschaftsleistung um 6,0 %, die auch für 2007 prognostiziert werden. Der private Konsum, getragen von höheren Haushaltseinkommen und der verbesserten Arbeitsmarktsituation, sowie die große Investitionsbereitschaft führen zu einer überaus lebhaften Inlandsnachfrage. Freilich belastet diese im Zusammenhang mit der realen Aufwertung des Lew die Leistungsbilanz, die 2006 mit einem Abgang von fast 14 % schloss.

Die Inflationsrate in Bulgarien ist hoch, 2006 betrug sie 7,0 %. Ursache war zuletzt die wegen der Parlamentswahlen lange aufgeschobene Anhebung von geregelten Preisen. 2007 wird die Preisstabilität daher größer sein. Äußerst günstig präsentieren sich die bulgarischen Staatsfinanzen im Sinne der Maastricht-Kriterien. Die seit Jahren straff geführte Finanzpolitik brachte eine Verschuldungsquote von weit unter 30 %. Die Defizitquote wird wieder deutlich unter die 3 %-Marke rutschen. Im Bereich der Budgetpolitik erweist sich Bulgarien bereits heute reif als für den Beitritt in die Eurozone.

Rumänien

Die rumänische Wachstumsrate stieg 2006 nach dem Einbruch im Jahr 2005 auf 7,0 % an. Für 2007 und 2008 werden ähnlich hohe Wachstumsraten prognostiziert. Der private Konsum wuchs real um 9,4 %, die Brutto-Anlageinvestitionen nahmen

um 12,6 % zu. Der hohe Exportzuwachs wurde von der Steigerung der Importe deutlich übertroffen. Der Beitrag der Außenwirtschaft zum rumänischen Wirtschaftswachstum war negativ. Die große Inlandsnachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern führte zu einer Verschlechterung sowohl der Handels- als auch der Leistungsbilanz (-10,7 % bzw. 9,8 %). Eine spürbare Reduzierung des Leistungsbilanzdefizits wird weder 2007 noch 2008 erwartet. Freilich decken die ausländischen Direktinvestitionen (8,6 %) weitgehend die Abgänge.

Die Arbeitslosenrate sank auf 5,4 % und liegt deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Die Inflationsrate blieb mit 6,8 % hoch, Inflationstreiber ist unter anderem der Lohnkostendruck. Das rumänische Leistungsbilanzdefizit ist in den letzten Jahren stark gestiegen. 2006 erreichte es 9,8 % des BIP. Ebenso wie in anderen CEE-Staaten wird es in großem Umfang durch zufließende Direktinvestitionen kompensiert.

Kroatien

Das kroatische Wirtschaftswachstum betrug 2006 4,3 % und blieb damit unverändert zum Vorjahr. Die Arbeitslosenrate nahm auf sehr hohem Niveau nur wenig ab und liegt immer noch deutlich über 10 %. Die Inflationsrate lag bei 3,2 %, und das Leistungsbilanzdefizit stieg auf 7,1 % weiter an. Es wird so wie in anderen CEE-Staaten durch Direktinvestitionen finanziert. Auffallend hoch im Vergleich zu den anderen CEE-Ländern ist mit -25,3 % das Handelsbilanzdefizit. Die kroatischen Staatsfinanzen waren zuletzt von umfangreichen Konsolidierungsmaßnahmen geprägt. Das Defizit sank 2006 auf 3,0 %, die öffentlichen Schulden nehmen jedoch nur sehr langsam ab. Die kroatische Wirtschaftspolitik steht vor der Aufgabe, den geldpolitischen Rahmen zu verengen, um der hohen Auslandsverschuldung von 82,3 % Herr zu werden.

Trends am Immobilienmarkt

Österreich/Wien

Die Entwicklung am Wiener Büroimmobilienmarkt hat auch 2006 ihren positiven Aufwärtstrend fortgesetzt. Bei den Vermietungen wurde mit 390.000 m² erneut ein Rekord erzielt. Zwei Drittel dieser neu vermieteten Fläche wurden durch Flächentausch zu höherwertigen oder besser gelegenen Standorten erzielt. Die Mietpreise blieben stabil und zeigen nur in den Spitzlagen eine leicht steigende Tendenz. Weiterhin stark nachgefragt sind topausgestattete Büroflächen im 1. Bezirk, aber auch der 2. Bezirk ist nach der City einer der begehrtesten Bürostandorte. Die Leerstandsrate kann insgesamt als rückläufig (ca. 6 %) angesehen werden. 2007 wird sie auf dem niedrigen Niveau verharren, auch wenn es kurzfristig dank der Fertigstellung neuer Büroobjekte im Laufe dieses Jahres einen leichten Anstieg auf bis zu 6,5 % geben kann.

Einen weiteren Höchstwert erzielten 2006 die Immobilieninvestments in Österreich mit EUR 2,4 Mrd. im Vergleich zu EUR 1,9 Mrd. im Jahr zuvor. Dies entspricht einem Zuwachs von 26 %. Den größten Anteil daran tragen österreichische Investoren mit ca. 54 %, wobei der Anteil von nicht deutschsprachigen Investoren kontinuierlich steigt und 2006 bereits ca. 23 % betrug. Im Trend liegen dabei besonders Paket- oder Portfolioverkäufe (zum Beispiel das Allianz-Portfolio, das für EUR 470 Mio. auf den Markt kam). Die starke Nachfrage führte zu rückläufigen Renditen für Top-Objekte auf unter 5 %.

Auch am Wohnungsmarkt ist die Nachfrage enorm gestiegen, besonders Zinshäuser werden zu Höchstpreisen veräußert. Getragen wird sie vor allem von institutionellen und privaten Investoren, die Zinshäuser als eine nachhaltige Investmentform sehen. Selbst Objekte in weniger guten Lagen werden um EUR 1.000/m² gekauft.

Deutschland

Nach Jahren der Stagnation ist in Deutschland mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufwärtstrend auch bei den Immobilieninvestments ein deutlicher Anstieg festzustellen. Eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien ist dabei vor allem in der Hauptstadt Berlin zu verzeichnen; dort steigen die Ver-

kaufspreise bereits deutlich. Bei Büroimmobilien stechen besonders Hamburg und München mit einer sehr positiven Entwicklung hervor und zählen bereits zu den interessantesten Standorten Europas. Insbesondere zieht dank der noch immer attraktiven Preise die Nachfrage von nicht deutschsprachigen Investoren spürbar an und führt zu mittlerweile steigenden Preisen vor allem im Wohnsegment in Berlin.

CEE-EU-Länder

Die boomartige Entwicklung an den Immobilienmärkten der CEE-Länder hält an, und der Preisanstieg in den etablierteren Märkten hat sich noch mehr beschleunigt: Insgesamt wurden 2006 über EUR 10 Mrd. neu investiert. Polen, Tschechien und Ungarn haben mit 78 % nach wie vor den größten Anteil. Dies führte aber dazu, dass mittlerweile in den Hauptstädten schon früher als erwartet das Rendite-Niveau des Wiener Markts erreicht wurde. Das Gleiche gilt für die erzielbaren Mieten in Prag und Budapest, in Bratislava liegen sie noch geringfügig darunter. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es bereits zu einer ganzen Reihe von Transaktionen mit einer Rendite von deutlich unter 6 %.

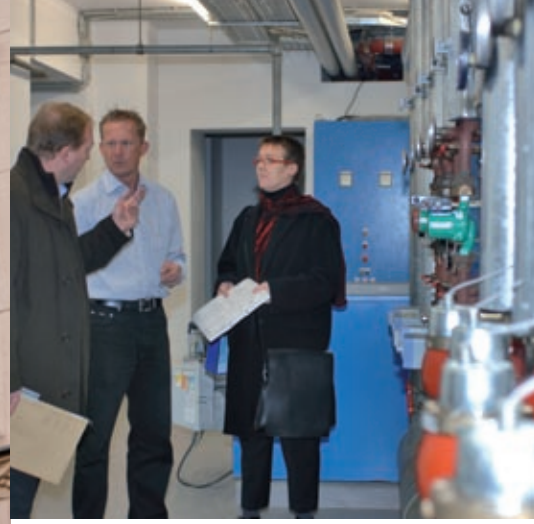
Die Nachfrage nach modernen Büroimmobilien nimmt zu, nicht zuletzt durch den vermehrten Standortwechsel lokaler Unternehmen und Behörden. Auch in den kleineren Städten verstärken sich mittlerweile die Entwicklungsaktivitäten, speziell im Retailsektor, wo es nach wie vor einen deutlichen Aufholbedarf gibt. Insgesamt wurden in den letzten sechs Jahren rund EUR 20 Mrd. in Retail- und Büroflächen in CEE investiert, 44 % in Retail, 41 % in Büros.

Neue CEE-EU-Länder und Emerging-CEE-Länder

In den vergangenen Jahren gab es in Rumänien und Bulgarien nur wenige fertige Investitionsobjekte am Markt, mittlerweile sind viele Projekte in Planung. Dennoch herrscht weiter ein Mangel an modernen Büro- und Retailflächen. Das Rendite-niveau liegt nach wie vor 1–2 % über dem der CEE-EU-Länder, die Tendenz ist aber fallend. Insgesamt wurden 2006 in Rumänien EUR 862 Mio. und in Bulgarien EUR 427 Mio. investiert. Der Druck auf Renditen ist in diesen Märkten stärker spürbar, da sie derzeit die größte Aufmerksamkeit internationaler Investoren auf sich ziehen. Hier dominieren vor allem österreichische (23 % aller Investitionen 2006) und deutsche

Berlin – Mauerstraße 76





Berlin, 23. November 2006, Mauerstraße 76.

Auf meinen Besuch in Berlin freue ich mich ganz besonders. Berlin ist genau die pulsierende Hauptstadt Deutschlands geworden, die sie früher immer sein wollte. Und daher hat die Sparkassen Immobilien AG auch hier ihren Deutschlandsitz. In Berlin Mitte, unweit vom ehemaligen Checkpoint Charlie, treffe ich die Sparkassen Immobilien-Spezialistin Frau Ilona Rohs, um mir unsere neu erworbene Immobilie, die im Jahr 1908 erbaut wurde, anzuschauen. Mich erwarten 2.152 Quadratmeter topsanierte, moderne Büroflächen mit einem angesagten Thairestaurant im Erdgeschoss. Das tolle an diesem Objekt sind die vielen kleinen Details an der Fassade sowie die sehr individuell gestaltbaren Büroflächen. Als Erstes gehen wir in das erst vor kurzem eröffnete Thairestaurant Sisaket und werden überaus freundlich begrüßt. Ich kann nur jedem empfehlen, dort einmal essen zu gehen. Danach besuchen wir mit Frau Rohs Herrn Uwe Baum von der Firma Burkhardt, der uns seine Büroräumlichkeiten zeigt und in den höchsten Tönen von seinem überaus hellen und freundlichen Büro mit bester Infrastruktur schwärmt. Nach der anschließenden Begehung der Stockwerke, des Innenhofs und des Hinterhauses kann man als Resümee nur sagen: alles im besten Zustand, Toplage und guter Mietermix.

Investoren (27 % der Investitionen). Die Top-Mietrenditen in CEE bewegten sich 2006 zwischen 5,5 und 9,5 % für Büros, 6 und 10 % für Retailflächen. Der Investitionsfluss bewegt sich deutlich weiter Richtung Osten – in die Ukraine und nach Russland, wo die Nachfrage nach Class-A-Büro- und -Retailflächen ungebrochen ist.

Für 2007 wird vor allem in Serbien, der Ukraine und Russland ein verstärktes Wachstum erwartet. Dort sind noch deutlich attraktivere Renditen als in den CEE-Kernmärkten wie Tschechien und Ungarn zu erzielen.

Immobilienportfolio

Die Sparkassen Immobilien AG hat dank einer sehr dynamischen Akquisitionspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr das Immobilienvermögen erstmals auf über EUR 1 Mrd. auf insgesamt EUR 1,2 Mrd. gesteigert. Das bedeutet einen Zuwachs von 52 %. Insgesamt hat die Gesellschaft im Jahr 2006 EUR 372,4 Mio. investiert, was einen Anstieg um mehr als ein Viertel gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Hiervon entfallen EUR 250 Mio. auf fertige Objekte und EUR 123 Mio. auf Entwicklungsprojekte. Die Investitionen in fertige Objekte wurden zu 80 % in Deutschland und zu rund 20 % in CEE, davon schwerpunktmäßig in den Ländern Tschechien und Rumänien, getätigt. Insgesamt waren dies 41 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 444.000 m². Per 31. Dezember 2006 verfügte die Sparkassen Immobilien AG über 100 Objekte mit insgesamt 976.000 m² Nutzfläche. Dank der ausgezeichneten Lagen und einem effizienten Immobilienmanagement lag der Vermietungsgrad quer über alle Segmente und Länder bei erneut hervorragenden 93 %. In Österreich betrug er 94 %, in Deutschland 90 % (hier sehen wir bei den erst vor kurzem erworbenen Immobilien dank unserem Know-how noch ein deutliches Potenzial für weitere Auslastung) und in CEE herausragende 96 %. Auch auf unsere durchschnittliche Netto-Mietrendite aus dem gesamten Portfolio konnten wir 2006 erneut stolz sein: Sie betrug 6,6 %, was im Peer-Vergleich ausgezeichnet ist.

Mietrendite

Österreich	6,1 %
Deutschland	6,7 %
Tschechien	6,3 %
Slowakei	6,9 %
Ungarn	7,7 %
Rumänien	7,9 %

Fair-Value-Bilanzierung – Auswirkung auf Neubewertung des Portfolios

Am 1. Jänner 2007 haben wir die Bilanzierungsmethode für unser Immobilienportfolio auf Fair Value nach IAS 40 umgestellt. Diese hat sich als gängigster Bilanzierungsansatz bei Immobiliengesellschaften durchgesetzt und ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit mit unseren internationalen Mitbewerbern. Wesentlicher Unterschied ist die Bilanzierung der Immobilien zum Marktwert. In einem ersten Schritt wurde die Neubewertung des CEE-Portfolios in Tschechien und der Slowakei von den international renommierten unabhängigen Immobiliensachverständigen CB Richard Ellis im Berichtsjahr fertiggestellt.

Deutliche Wertsteigerung der Objekte in Tschechien und der Slowakei

Aufgrund dieser Ergebnisse werden unsere Objekte in Tschechien und der Slowakei nun um insgesamt 26,8 % höher bewertet als beim letzten Mal. Auf Basis der derzeitigen Buchwerte bedeutet das eine Steigerung von knapp 50 %! Diese Neubewertung basiert auf einer durchschnittlichen Mietrendite von 7 % und repräsentiert einen nach wie vor konservativen Ansatz.

Nach Fair Value erreichte die Neubewertung der Liegenschaften 2006 einen Wert von EUR 29,4 Mio.

Die Neubewertung der restlichen Objekte in CEE, für die Märkte Ungarn und Rumänien, werden im Laufe des ersten Quartals 2007 vorgenommen. Die Neubewertung des Portfolios in Österreich und Deutschland wird in den folgenden Quartalen erfolgen. Auch in diesen Märkten erwarten wir substantielle Steigerungen unserer Marktwerte.

Immobilienportfolio

Anzahl der Objekte:	100
Gesamtnutzfläche:	976.000 m ²
Davon Österreich:	343.000 m ²
Davon Deutschland:	204.000 m ²
Davon CEE:	430.000 m ²
Vermietungsgrad gesamt:	93 %
Vermietungsgrad Österreich:	94 %
Vermietungsgrad Deutschland:	90 %
Vermietungsgrad CEE:	96 %

Die Ankäufe 2006

Deutschland

In Deutschland, unserem Investitionsschwerpunkt des Jahres 2006, wurden insgesamt 30 Objekte mit 187.000 m² erworben.

Im dynamischen Immobilienmarkt **München** haben wir eine im Stadtzentrum gelegene Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von 6.000 m² erworben. Hauptmieter ist die Siemens AG, mit der ein langfristiger Mietvertrag besteht. Im verkehrstechnisch bestens gelegenen Gewerbegebiet im Westen von München liegt der Ikaruspark mit über 8.000 m² Büro- und rund 6.000 m² Lagerfläche, den wir im Jänner erworben haben. Die insgesamt 14.000 m² Nutzfläche sind an eine große Zahl deutscher und internationaler Unternehmen voll vermietet.

Im zentrumsnahen Bezirk **Berlin-Moabit** haben wir ein Portfolio, bestehend aus insgesamt fünf klassischen Zinshäusern mit rund 10.000 m² Nutzfläche, gekauft. 119 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten befinden sich in diesen stilvollen Jahrhundertwendegebäuden mit modernisierter, ausgezeichneter Bausubstanz. In unmittelbarer Nähe zu diesen voll vermieteten Objekten sind sowohl S-Bahn- als auch U-Bahn-Stationen, nahe liegt auch der bekannte Berliner Tiergarten.

Darüber hinaus haben wir mit dem „Lützow-Center“ einen Komplex in absoluter Premium-Lage **Berlins** akquiriert. Es umfasst auf insgesamt 37.500 m² ein Wohnhaus, zwei Bürogebäude, einen Botschaftskomplex, ein Studentenwohnheim und ein Boardinghaus sowie 503 Stellplätze. Es wird von vier Straßen

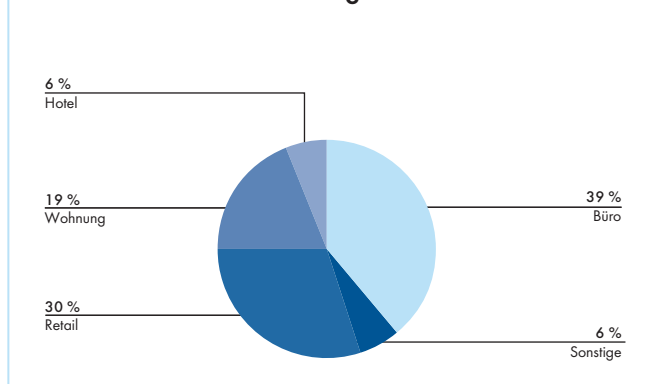
in Form eines Karrees begrenzt. Dieser Standort, eingebettet zwischen Innenstadt und Regierungsviertel, zählt zu einem der beliebtesten Bürositze Berlins. Die anspruchsvoll gestalteten Büroeinheiten sind zum Großteil an renommierte internationale Mieter und diplomatische Einrichtungen voll vermietet. Das Boardinghaus besteht aus luxuriösen, möblierten Appartements, die aufgrund der ausgezeichneten Lage stark nachgefragt werden.

Ebenfalls im Berliner Stadtzentrum, in unmittelbarer Nähe zu Friedrichstraße und Checkpoint Charlie, ging ein repräsentatives Büro- und Geschäftshaus mit einer Gesamtfläche von rund 2.000 m² für EUR 5,7 Mio. in das Eigentum der Sparkassen Immobilien AG über. Es ist zu 100 % vermietet. Im Erdgeschoss hat vor kurzem ein edles Thairestaurant eröffnet. In Marzahn, im ehemaligen Ostteil von Berlin, inmitten von Grün- und Gartenanlagen, kamen 330 Wohnungen, verteilt auf mehrere fünfgeschossige Objekte, neu in unser Portfolio. Die Anlage mit 22.400 m² Wohnfläche ist frisch saniert und bestens ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen: Das Stadtzentrum ist in rund 20 Minuten zu erreichen.

Halle/Saale gehört zu den vier größten Städten in den neuen Bundesländern und ist ein wichtiger Industrie- und Wirtschaftsstandort Deutschlands. In absoluter Toplage, direkt am Marktplatz im Zentrum von Halle, haben wir ein neues, fünfgeschossiges Geschäftsobjekt mit bester Bausubstanz auf 15.000 m² Nutzfläche gekauft. Mehrheitlich wird die Immobilie von der Kaufhof AG genützt, die hier das hochwertige Galeria-Konzept umsetzt. Mit der Kaufhof AG besteht ein langfristiger Mietvertrag. Bestens frequentierte Gastronomieflächen auf zwei Ebenen ergänzen das Shopping-Erlebnis.

Zusätzlich hat die Sparkassen Immobilien AG ein weiteres Objekt im Zentrum Halles erworben, das auf 4.600 m² gemischt genutzte Flächen für Einzelhandel, Büro und Wohnen in einem modernen Gebäude bereithält. Mit einem Kaufpreis von EUR 4,4 Mio. konnten wir zu einem Top-Substanzwert abschließen. Ein Fachmarktzentrum, erworben im dritten Quartal 2006, rundet unsere Aktivitäten in Halle ab. Es liegt an einer stark frequentierten Ausfallstraße und hat eine ausgezeichnete Infrastruktur mit weiteren Shoppingcentern in der Umgebung. Auf 10.100 m² befinden sich unter anderem ein Fahrradfach-

Gesamtnutzfläche nach Segmenten*



*Inkl. Entwicklungsobjekte.

und ein Freizeitzentrum mit Bowlingbahnen. Der Kaufpreis war mit EUR 2,9 Mio. sehr günstig und bietet somit eine überdurchschnittliche Rendite.

Außerdem haben wir ein Paket von acht hochwertigen Wohnanlagen in **Hamburg** für insgesamt EUR 58 Mio. gekauft. Die acht Wohnanlagen liegen zumeist zentral oder im Grüngürtel der Stadt in gefragten Wohngebieten wie Eimsbüttel. Die 739 Wohnungen verfügen über eine Nutzfläche von rund 50.000 m² und sind zu 92 % vermietet.

Österreich

Im Norden von **Wien** haben wir das Entwicklungsprojekt Brünner Straße fertiggestellt, ein Retail-Objekt mit 14.000 m² in einer beliebten Shoppingzone, das bereits zu 100 % an die zwei bekannten Handelsunternehmen Gigasport und Media Markt langfristig vermietet ist. Eröffnung war im September 2006. Die Gesamtinvestition belief sich auf EUR 17,3 Mio. Ein weiteres sehr interessantes Entwicklungsprojekt haben wir in Wiens 15. Bezirk gestartet. Auf knapp 8.000 m² werden sich zwei Generationen unter einem Dach begegnen: Es vereint ein Tagesgeriatriezentrum für Senioren und ein Studentenwohnheim. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2008 geplant.

Im Geschäftsjahr 2006 haben wir verstärkt Entwicklungsprojekte gestartet. Sie machen derzeit 10 % unseres Immobilienvermögens aus. Sie versprechen eine höhere Rendite und dank

unserer langjährig erfahrenen Projektpartner ein überschaubares Risiko. Den überwiegenden Teil realisieren wir dabei in CEE. Im Jahr 2006 haben wir insgesamt EUR 123 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert.

Ungarn

In **Budapest** haben wir an der Hauptverkehrsstraße Szegedi út das Bürohaus „Twin Center“ für EUR 6,9 Mio. erworben. Mieter des 8.000 m² großen Komplexes ist das führende österreichische Bauunternehmen Strabag. Zusätzlich konnten wir das bekannte „Süba Trade Center“, ein Bürogebäude in bester Lage und mit topmoderner Ausstattung im Zentrum der Stadt, für EUR 10,5 Mio. kaufen. Die 5.700 m² sind nahezu komplett langfristig an die deutsche Großbank HVB vermietet.

Slowakei

In **Bratislava** haben wir um EUR 18,4 Mio. den Bauteil 2 des flughafennahen Galvaniho Business Centers fertiggestellt, wo mehrere internationale Mieter 13.000 m² belegen. Nachdem wir bereits den ersten Teil des Komplexes sehr erfolgreich vermarkten konnten, haben wir nun auch das Zwillingengebäude direkt daneben unserem Portfolio hinzugefügt. Ein weiterer Bauteil ist bereits in der Planung.

Tschechien

Am Immobilienstandort **Prag** sind wir auch im Projektgeschäft weiterhin aktiv. Erst vor kurzem wurde der Spatenstich für ein neues Bürozentrum im aufstrebenden Bezirk Pankrác, Prag 4 gesetzt. Das „Gemini“-Bürozentrum soll 2008 fertiggestellt sein. Für die zukünftigen Mieter stehen dann 33.400 m² Bürofläche, 430 Parkplätze und 2.700 m² Nutzfläche für Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Restaurants zur Verfügung. Die Immorent, eine 100 %-Tochter der Erste Bank, übernimmt in unserem Auftrag die Projektentwicklung und Verwertung dieses Projekts.

Ebenfalls zentrumsnah, im bereits etablierten Bezirk Karlín, entwickeln wir das 4-Sterne-Hotel „River Star“ an der Moldau auf einem 1.200 m² großen Grundstück. Das Hotel mit insgesamt 9.000 m² Nutzfläche und 170 Zimmern soll 2009 fertiggestellt werden und hat Gesamtinvestitionskosten von EUR 17,5 Mio.

Rumänien

Das Shoppingcenter „Sun Plaza“ war unser erstes Entwicklungsprojekt in **Bukarest** und wurde im November 2006 gestartet. Gemeinsam mit dem rumänisch-französischen Projektentwickler EMCT entsteht im Süden der Stadt verkehrsgünstig gelegen ein für Rumänien neuer Typus von Shoppingcenter. Architektonisch herausragend gestaltet, werden hier bei einer Grundstücksfläche von 112.600 m² auf insgesamt 76.000 m² vermietbarer Fläche internationale Marken und lokale Retailer Einzug halten. 60 % der Flächen sind bereits vor Baubeginn an internationale Handelsunternehmen vermietet. Zusätzlich werden den Kunden ein 1.200 Plätze umfassender Restaurant- und Café-Bereich mit Entertainment zur Verfügung stehen. Auch soziale und kommunale Einrichtungen wie eine Sporthalle und ein Kindergarten werden integriert und geben dem Projekt in diesem aufstrebenden Stadtteil eine zusätzliche Bedeutung. Das Investitionsvolumen beträgt EUR 180 Mio., und das Projekt soll bis 2009 abgeschlossen sein.

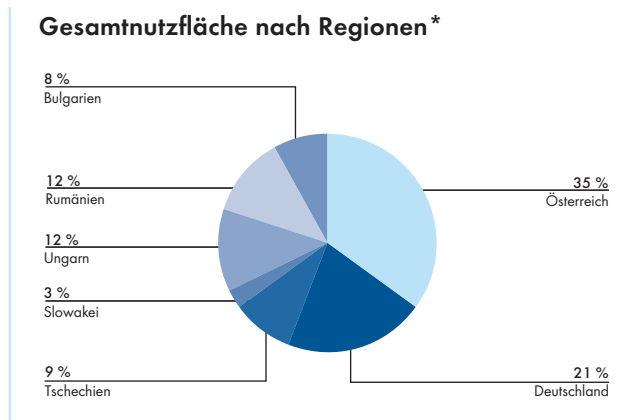
Darüber hinaus haben wir zwei Grundstücke mitten im Zentrum von Bukarest neben dem Plaza Victoriei erworben. Derzeit bemühen wir uns noch um zwei angrenzende Grundstücke, deren Entwicklungsprozess im Gange ist.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach so genannten Class-A-Büroflächen und anderen Nutzungsarten in Bukarest rech-

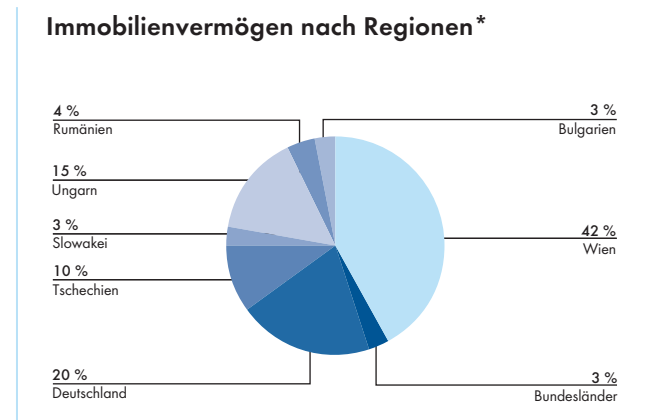
nen wir mit langfristigen Abschlüssen zu guten Mietkonditionen. Unserem Portfolio konnten wir außerdem das im Herzen von Bukarest gelegene neueste 4-Sterne-Hotel der Stadt, das Hotel Novotel, zu einem Kaufpreis von rund EUR 30 Mio. hinzufügen. Verkäufer und Betreiber ist die französische Accor-Gruppe, einer der weltweit größten Hotelbetreiber, die das Hotel sehr langfristig von der Sparkassen Immobilien AG gemietet hat. Das Hotel befindet sich in der prestigeträchtigsten Straße von Bukarest, der Calea Victoriei, und verfügt über 259 Zimmer auf 12 Stockwerken bei einer Gesamtfläche von 21.200 m².

Bulgarien

In **Sofia** entwickeln wir erstmals gemeinsam mit der ECE Projektmanagement, Hamburg, dem größten europäischen Betreiber und Entwickler von Einkaufszentren, ein Projekt. Es wird eins der größten Einkaufszentren und Bürogebäude in Sofia werden. Das Investitionsvolumen des Serdika Centers beträgt EUR 180 Mio. Die Baubewilligung wurde von den bulgarischen Behörden bereits erteilt. Mit seinen 50.000 m² Verkaufsfläche auf drei Stockwerken bietet es Platz für insgesamt 200 Shops und zusätzlich 30.000 m² Bürofläche. Für den bulgarischen Markt setzt es neue Benchmarks in puncto Größe, Design und Qualitätsstandards. Die Fertigstellung ist für 2009 geplant.



*Inkl. Entwicklungsobjekte.



*Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte.

Portfolio s IMMOBILIEN AG

	Zugang	Nutzungsart	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Mietrendite/ Verkehrswert	Anteil s IMMO INVEST
Objekte in Wien						
1010 Wien, Ballgasse 4	1990	Wohngebäude	1.410	3,8	3,8 %	
1040 Wien, Theresianumgasse 7	2003	Bürogebäude	5.490	8,5	5,6 %	
1050 Wien, Bräuhausgasse 3-5	1989	Bürogebäude	2.277	2,6	7,3 %	
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 108	2000	Bürogebäude	3.072	5,8	6,1 %	
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Bürogebäude	2.901	4,8	6,5 %	
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Bürogebäude	11.276	19,9	4,5 %	
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohngebäude	11.303	14,0	4,5 %	
1070 Wien, St. Ulrichsplatz 4	2000	Wohngebäude	2.433	4,3	5,2 %	
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohngebäude	572	0,4	2,1 %	
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Bürogebäude	9.354	13,9	6,5 %	
1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5	2004	Bürogebäude	9.067	18,1	6,4 %	
1100 Wien, Hasengasse 56	1999	Bürogebäude	7.790	7,7	4,8 %	
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Bürogebäude	2.122	3,4	6,1 %	
1150 Wien, Meiselstraße 8	1996	Wohngebäude	17.107	23,5	6,0 %	
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43	2000	Bürogebäude	5.829	7,8	6,1 %	
1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7	1992	Wohngebäude	16.690	15,6	6,4 %	
1180 Wien, Kreuzgasse 72-74	1999	Wohngebäude	19.735	27,2	7,0 %	
1190 Wien, Heiligenstädterstraße 181	1996	Wohngebäude	2.012	2,6	5,9 %	
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	1993	Wohngebäude	10.900	14,7	6,2 %	
1230 Wien, Ketzergasse 6-8	1989	Bürogebäude	2.309	2,3	4,4 %	
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Geschäftsgebäude	14.074	18,1	6,4 %	
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Bürogebäude	2.959	4,6	6,0 %	100,0 %
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Bürogebäude	5.992	8,5	6,1 %	100,0 %
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Bürogebäude	24.000	28,1	6,6 %	100,0 %
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 36	1990	Bürogebäude	1.533	3,3	9,0 %	100,0 %
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Bürogebäude	5.485	12,9	5,9 %	100,0 %
1060 Wien, Windmühlgasse 22-24	1989	Bürogebäude	4.646	7,5	7,0 %	100,0 %
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäftsgebäude	18.886	36,3	6,2 %	100,0 %
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Gewerbeobjekt	10.465	8,3	5,5 %	100,0 %
1150 Wien, Gassgasse 1-7	2002	Bürogebäude	7.358	15,5	7,6 %	100,0 %
1210 Wien, Gerasdorferstraße 151	2004	Bürogebäude	9.099	13,0	7,2 %	100,0 %
1010 Wien, Parking 12a	2003	Bürogebäude	2.688	6,9	4,9 %	100,0 %
1010 Wien, Parking 12a, Hotel Marriott (29,4 % Beteiligung)	2003	Hotelgebäude	5.772	0,0	0,0 %	100,0 %
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41-43 (22,1 % Beteiligung)	1989	Geschäftsgebäude	2.231	0,0	0,0 %	100,0 %
1010 Wien, Kärntner Straße 19, Kaufhaus Steffl	2005	Geschäftsgebäude	13.791	64,5	7,4 %	37,5 %
1070 Wien, Mariahilfer Straße 26-30, Kaufhaus „Herzmansky“	2005	Geschäftsgebäude	18.145	60,9	5,9 %	37,5 %
Objekte in den Bundesländern						
2700 Wr. Neustadt, Prof. Dr. Stefan-Koren-Straße 8a	1991	Bürogebäude	2.507	2,5	6,0 %	
4020 Linz, Rainerstraße 6-8	1988	Bürogebäude	5.836	7,0	6,1 %	
4061 Linz-Pasching, Schärldinger Straße 5	1990	Gewerbeobjekt	2.800	0,9	9,8 %	
5020 Salzburg, Ernst-Grein-Straße 5	1991	Bürogebäude	1.248	1,7	7,1 %	
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäftsgebäude	850	0,9	12,5 %	100,0 %
2500 Baden, Wiener Straße 9	1988	Schulgebäude	745	0,6	14,0 %	100,0 %
2500 Baden, Wiener Straße 97-99	1990	Geschäftsgebäude	800	1,7	9,0 %	100,0 %
5020 Salzburg, Sterneckstraße 50-52	1994	Bürogebäude	5.591	4,8	4,3 %	100,0 %
8020 Graz, Ankerstraße 2	1989	Geschäftsgebäude	900	1,0	9,5 %	100,0 %
8020 Graz, Karlsruher Gürtel 1	1988	Bürogebäude	5.474	6,6	6,2 %	100,0 %
8020 Graz, Lazarettgürtel 81	1988	Geschäftsgebäude	2.192	2,4	8,7 %	100,0 %
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäftsgebäude	2.000	1,6	10,6 %	100,0 %
SUMME Österreich			321.716	520,9	6,1 %	
Objekte in Deutschland						
20457 Hamburg, Großer Burstah 18-30 + 32-34 (Großer Burstah)	2005	Bürogebäude	16.750	33,5	6,6 %	49,8 %
82178 München/Puchheim, Gewerbeliegenschaft Ikarus-Park	2006	Bürogebäude	14.679	11,8	10,3 %	49,8 %
81379 München, Tölzer Straße 35, Siemens-Verwaltungsgebäude	2006	Bürogebäude	6.552	9,7	7,5 %	49,8 %
10787 Berlin, Wichmannstraße 7 (Lützow-Center)	2006	Bürogebäude	50.500	57,1	6,3 %	
12681 Berlin, Marchwitzstr. 28, 30, 48-64/Luise-Zietz-Str. 99-117	2006	Wohngebäude	22.360	13,8	7,5 %	
10555 Berlin, Tiergarten-Portfolio	2006	Wohngebäude	10.020	5,5	8,1 %	
06108 Halle an der Saale, Marktplatz 22-24 (Markt Carrée)	2006	Geschäftsgebäude	14.720	35,6	6,0 %	
06112 Halle an der Saale, Delitzscher Straße 65 A	2006	Gewerbeobjekt	10.135	3,1	10,2 %	
10117 Berlin, Mauerstraße 76	2006	Bürogebäude	2.152	5,7	5,7 %	
22337 Hamburg, versch. Adressen, Notabenus	2006	Wohngebäude	51.411	58,3	6,2 %	
06108 Halle an der Saale, Gerberstraße 9 und Hallorenring 3, 3a, 3b	2006	Gemischt	4.627	4,4	6,6 %	
SUMME Deutschland			203.906	238,6	6,7 %	

	Zugang	Nutzungsart	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Mietrendite/ Verkehrswert	Anteil s IMMO INVEST
Objekte in CEE						
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12 (City Center)	2001	Bürogebäude	10.787	17,5	8,5 %	49,9 %
1134 Budapest, Váci út. 35 (The River Estates)	2001	Bürogebäude	29.495	43,0	7,9 %	49,9 %
1138 Budapest, Váci út. 202 (Unilever HQ)	2001	Bürogebäude	14.475	16,0	8,2 %	49,9 %
1016 Budapest, Hegyalja út 7-13 (Buda Center)	2005	Bürogebäude	7.306	8,0	7,9 %	49,9 %
1122 Budapest, Maros utca 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Bürogebäude	8.758	12,4	9,0 %	49,9 %
1138 Budapest, Szegedi út 35 - 37 (Twin Center)	2006	Bürogebäude	8.184	6,9	8,4 %	49,9 %
1065 Budapest, Nagymező u. 44 (Süba Trade Center)	2006	Bürogebäude	7.950	10,5	7,7 %	
1052 Budapest, Apaczai Csere János u. 2-4 (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotelgebäude	30.000	54,5	6,7 %	49,9 %
Summe Budapest			116.954	168,8	7,7 %	
11000 Prag, Narodní 41	2003	Bürogebäude	2.781	7,8	8,1 %	49,9 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotelgebäude	6.870	24,2	7,7 %	49,9 %
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Luxor)	2002	Hotelgebäude	8.767	25,3	6,0 %	49,9 %
18600 Prag, Thámova 13 (Palác Karlín)	2001	Bürogebäude	16.043	33,4	5,0 %	49,9 %
Summe Prag			34.461	90,7	6,3 %	
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center Bauteil I)	2004	Bürogebäude	11.376	15,3	7,6 %	49,9 %
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho 2 Bauteil II)	2006	Bürogebäude	20.390	23,6	6,5 %	49,9 %
Summe Bratislava			31.766	38,9	6,9 %	
Bukarest, Calea Victoriei 37B (Novotel Bukarest)	2006	Hotelgebäude	21.921	26,7	7,9 %	
Summe Bukarest			21.921	26,7	7,9 %	
SUMME CEE			205.102	325,2	7,2 %	
SUMME vermietete Objekte			730.724	1.085	6,6 %	
Bei Entwicklungen wurde als Verkehrswert der jeweilige Buchwert angesetzt.						
Entwicklungsobjekte in Österreich						
1150 Wien, Sechshausen Straße 31-33	2006	Wohngebäude	7.841	1,7		
1021 Wien, Franz-Jonas-Platz 2-3, Gerngross City-Center	2006	Geschäftsgebäude	13.160	6,0		
SUMME Entwicklung Österreich			21.001	7,7		
Entwicklungsobjekte in CEE						
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei II)	2006	Bürogebäude	8.400	3,5		
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei I)	2006	Bürogebäude	7.200	8,7		
Bukarest, Piata Sudului (Sun Plaza)	2006	Geschäftsgebäude	76.800	10,4		
14000 Praha, Na Pankraci 127/1683	2003	Bürogebäude	47.100	20,9		49,9 %
Prag 8, Karlín, Pobrežní-Thamova (River Star Karlín)	2006	Hotelgebäude	9.000	2,6		49,9 %
Sofia, Sidnákova Blv. (Serdika Center, Geschäft und Büro)	2006	Geschäftsgebäude	75.766	40,4		12,9 %
SUMME Entwicklung CEE			224.266	86,6		
Summe Entwicklungen			245.267	94,4		
GESAMTFLÄCHEN			975.991	1.179		

Geschäftsverlauf

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2006 hat das Vorjahr noch deutlich übertroffen. Wir konnten alle relevanten Bilanzzahlen signifikant verbessern, und auch alle wichtigen Ergebniskennzahlen stiegen um über 60 %.

Durch die zuvor beschriebenen umfangreichen Investitionen in das Immobilienvermögen und zahlreiche Akquisitionen stieg der Wert des Immobilienportfolios erstmals über die Milliardengrenze.

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 75 % von EUR 42,2 Mio. auf 73,6 Mio. gestiegen, die Mieterlöse von EUR 34,2 Mio. auf EUR 60,4 Mio. – ein Zuwachs von 77 %. Entsprechend entwickelte sich auch die Betriebsleistung mit einem Anstieg von 67 % auf EUR 86,4 Mio. äußerst positiv. Darin enthalten ist auch das Betriebsergebnis des Marriott Hotels, Budapest, von EUR 3,6 Mio.

52 % des Umsatzes erwirtschaftet die Sparkassen Immobilien AG mit ihren österreichischen Immobilien, 17 % mit deutschen und 31 % mit dem Zentraleuropaportfolio (CEE-Portfolio). Davon ist Ungarn mit 16 % der größte Umsatzträger, gefolgt von Tschechien mit 9 % und der Slowakei mit 5 %. Rumänien und Bulgarien werden erst nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte deutliche Umsatzbeiträge liefern.

Ertragslage

Mit einem Zuwachs von +119 % haben wir das Betriebsergebnis (EBIT) deutlich über Plan steigern können. Es wuchs

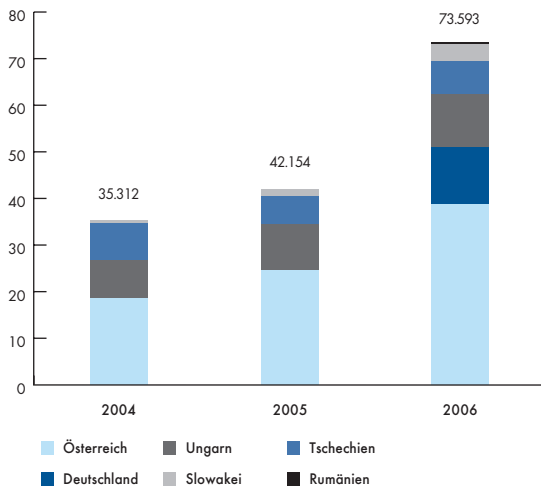
von EUR 16,1 Mio. auf EUR 35,3 Mio. Hier schlagen sich vor allem die deutlich erhöhten Mieteinnahmen aus den neu erworbenen Immobilien nieder, Veräußerungsgewinne fielen mit EUR 1,5 Mio. kaum ins Gewicht.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr 2006 EUR 21,1 Mio. nach EUR 16,3 Mio. im Jahr 2005, die Zuschreibungen beliefen sich dagegen nur auf EUR 6,5 Mio., davon EUR 5,4 Mio. für das Objekt Palác Karlín in Prag, das nun wieder voll renoviert und vermietet ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 30 Mio. enthielten zu 47 % Betriebskosten für bestehende Objekte und insgesamt EUR 4,2 Mio. aus den jährlichen Verwaltungsgebühren des Verwaltungsvertrags mit der Immorent AG. Diese errechnen sich wie folgt: 0,2 % des gesamten Immobilienvermögens und 0,25 % der Börsenkapitalisierung der Sparkassen Immobilien AG. Das sind im Peer-Vergleich die mit Abstand niedrigsten Gebühren. Österreich liefert mit einem Anteil von 38 % den höchsten Anteil am EBIT, gefolgt von Tschechien mit 25 %, Ungarn mit 20 %, Deutschland mit 14 %, der Slowakei mit 5 %. Das EBITDA betrug im Geschäftsjahr EUR 50,3 Mio. nach EUR 31,3 Mio. im Jahr zuvor. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich mit einem Plus von 90 % ebenfalls fast verdoppelt. Es beträgt EUR 19,2 Mio. nach EUR 10,1 Mio. im Jahr 2005.

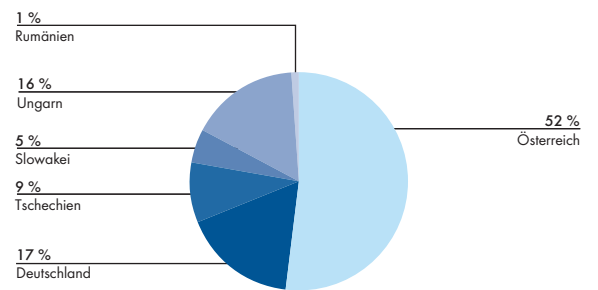
Finanzergebnis

Die Aufwendungen für obligationenähnliche Genussrechte an die Genussscheininhaber stiegen von EUR 5,9 Mio. im Jahr 2005 auf EUR 12,5 Mio. im Geschäftsjahr. Dies ist zurückzuführen auf das ausgezeichnete Ergebnis des dem Genussschein zuzurechnenden Immobilienvermögens. Der Finanzierungsaufwand ist, wie im letzten Jahr angekündigt, durch den höheren Einsatz von Fremdkapital für unsere Ankäufe und Projektentwicklungstätigkeit gestiegen und beläuft sich 2006 auf EUR 11,4 Mio. Die Fremdkapitalquote betrug per Ultimo 2006 53 %.

Umsatzerlöse gesamt in Mio. EUR



Umsatzerlöse 2006 regional



Hamburg – Mönckedamm





Hamburg, 15. Februar 2007, Mönckedamm.

Nun bin ich im Herzen einer der schönsten Städte Deutschlands angekommen. Vorbei an der Alster und direkt hinter dem imposanten Hamburger Rathaus liegt die norddeutsche Niederlassung der Deutschen Bank AG. Sie ist Mieterin des neu erworbenen 6.600 Quadratmeter großen Ensembles am Mönckedamm, das mit unserem Objekt am Großen Burstah durch eine Fußgängerbrücke verbunden ist. 1996 erbaut, wurde dieses Objekt mit Original-Bauteilen historischen Kontorhäusern nachempfunden. Herr Freitag, Leiter Real Estate der Deutschen Bank in Hamburg, nimmt sich die Zeit und führt mich durch die Immobilie. Später kommt noch Ronni Schmidt, Country Manager der Sparkassen Immobilien AG, hinzu, sodass ich die Chance habe, auf jede Frage eine Antwort zu bekommen. Dabei kommt heraus, dass das ganze Objekt nicht nur in einem Top-Zustand ist, sondern auch noch besonders gesichert: nicht nur gegen Einbruch, sondern auch gegen Hochwasser! Und das mitten in der Stadt. Gekauft wurde der Mönckedamm zum 1. Jänner 2007 – ausgestattet mit einem lang laufenden Mietvertrag – und dieses Hamburger Sahnestück verspricht viel Freude für die Zukunft.

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	73.593	42.154	75 %
davon Mieterlöse	60.360	34.192	77 %
Sonstige betriebliche Erträge	11.320	7.587	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.474	2.035	
Betriebsleistung	86.387	51.776	67 %
Abschreibungen	-21.078	-16.309	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.999	-19.378	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	35.309	16.090	119 %
Finanzergebnis	-16.139	-6.012	
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	19.170	10.078	90 %
Ertragssteuern	-3.498	-1.585	
Periodenüberschuss nach Steuern	15.671	8.493	85 %
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	15.029	6.806	121 %
davon Anteile fremder Gesellschafter	642	1.687	

Der Ertragssteueraufwand der Sparkassen Immobilien AG betrug 2006 EUR 3,5 Mio. Der effektive Steueraufwand belief sich auf EUR 1 Mio., dies entspricht einer Steuerquote von 18 %, davon 72 % latente Steuern.

Der Konzernjahresüberschuss stieg um 85 % auf 15,7 Mio. und markiert damit ebenfalls einen historischen Höchststand.

Cash flow-Rechnung

in TEUR	2006	2005
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	19.169	10.078
Abschreibungen	21.078	16.309
Zuschreibungen	-6.498	-1.100
Gewinn aus Veräußerung		
von Immobilien	-1.474	-2.035
Gezahlte Steuern	-1.906	-374
Zinsensaldo	16.139	6.012
Cash flow I	46.508	28.890

Überleitung Fair Value

in TEUR	Cost-Model 1-12/2006	Überleitung	Fair Value 1-12/2006
Umsatzerlöse	73.593	0	73.593
davon Mieterlöse	60.360	0	60.360
Neubewertung Liegenschaften		29.409	29.409
Sonstige betriebliche Erträge	11.320	-6.498	4.822
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.474	-1.099	376
Betriebsleistung	86.387	21.812	108.200
Abschreibungen	-21.078	18.636	-2.442
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.999		-29.999
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	35.309	40.448	75.758
Aufwendungen auf obligationenähnliche Genussrechte	-12.538	-13.943	-26.481
Sonstiger Finanzierungsaufwand	-11.383		-11.383
Finanzierungserträge	7.782		7.782
Finanzergebnis	-16.139	-13.943	-30.082
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	19.170	26.505	45.676
Ertragssteuern	-3.498	-4.120	-7.618
Periodenüberschuss nach Steuern	15.671	22.385	38.058
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	15.029	21.789	36.820
davon Anteile fremder Gesellschafter	642	596	1.238

Am 1. Jänner 2007 wechselte die Sparkassen Immobilien AG auf die Fair-Value-Bilanzierung, daher werden alle erfolgsrelevanten Kennzahlen anhand einer Überleitung von Cost-Model auf Fair Value dargestellt. Auf dieser Basis erwirtschaftete die Sparkassen Immobilien AG sogar ein EBIT von EUR 75,8 Mio. und einen Konzerngewinn von EUR 38,1 Mio.

Kurzbilanz

In TEUR	31.12.2006	31.12.2005	Veränderung
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	36	50	
II. Sachanlagen	1.057.694	709.186	49 %
III. Finanzanlagen	7.027	6.037	
IV. Langfristige Forderungen	3.145	2.347	
	1.067.902	717.620	
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46.761	24.107	
II. Wertpapiere und Anteile	5.201	12.352	
III. Liquide Mittel	75.387	166.098	
	127.349	202.557	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.709	335	
	1.198.960	920.512	30 %
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Eigenanteil	524.673	363.768	44 %
II. Fremdanteil	33.430	23.915	
	558.103	387.683	
B. Langfristige Verbindlichkeiten			
I. Obligationenähnliche Genussrechte	269.058	276.774	
II. Langfristige Bankverbindlichkeiten	260.975	174.602	49 %
III. Rückstellungen	12.434	10.400	
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	22.721	22.906	
	565.188	484.682	
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	71.149	43.314	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.520	4.833	
	1.198.960	920.512	30 %

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 30 % auf EUR 1,2 Mrd. erhöht. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass das langfristige Vermögen durch die zahlreichen Investitionen in neue Objekte um insgesamt 49 % zugelegt hat, was einem Wert von EUR 1,07 Mrd. zum Bilanzstichtag entspricht. Das kurzfristige Vermögen ist hingegen durch den Verkauf von Wertpapieren und geringere liquide Mittel um 37 % auf EUR 127 Mio. gesunken.

Die Passivseite der Bilanz ist vor allem durch die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im Juni 2006 gekennzeichnet. Dadurch hat sich das Eigenkapital um 44 % auf EUR 558,1 Mio. erhöht.

Die durchschnittlichen Kosten für das aufgenommene Fremdkapital zum Stichtag 31. Dezember 2006 betragen 4,55 %. Die variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten werden zum Großteil mit Zinssicherungsinstrumenten abgesichert.

Finanzierungen

Langfristige Bankverbindlichkeiten per 31.12.2006

Kreditgebende Bank	Aushaftung in TEUR	in % der Bilanzsumme	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
Erste Bank	67.162	6 %	0 %	100 %
BA-CA, HVB Czech Republic	64.509	5 %	16 %	84 %
Andere österreichische Banken	92.514	8 %	57 %	43 %
Deutsche Banken	36.790	3 %	53 %	47 %
Langfristige Bankverbindlichkeiten	260.975	22 %	31 %	69 %

s IMMO INVEST

Der s IMMO INVEST ist ein obligationenähnliches Genussrecht nach §174 AktG und schüttet als börsennotiertes Immobilienwertpapier die erwirtschafteten Ergebnisse aus. Mit dem s IMMO INVEST erwerben die Anleger das Recht, anteilmäßig am Ergebnis zu partizipieren. Für die Sparkassen Immobilien AG ist dies eine Finanzierungsform, weshalb aufgrund der fremdkapitalähnlichen Form der Ausschüttungsanteil des s IMMO INVEST in den Verbindlichkeiten ausgewiesen wird. Allerdings besitzt er auch eigenkapitalähnliche Merkmale: Die Ausschüttung ist vom Ergebnis bestimmter, definierter Immobilien (siehe Kennzeichnungen im Immobilienportfolio auf den Seiten 24 –25) abhängig. Der Cash flow wird an die Anleger ausgeschüttet, und die Erträge werden nicht auf Gesellschaftsebene besteuert. Die Ausschüttungen sind für Privatanleger durch Abzug der Kapitalertragssteuer endbesteuert.

Von den stillen Reserven aus dem Immobilienvermögen im Konzern sind EUR 58 Mio. dem s IMMO INVEST zugeordnet. Der s IMMO INVEST hat einen Substanzwert (NAV) von EUR 91,5 je Genussschein nach EUR 84,5 je Genussschein im Vorjahr.

Ausschüttungsrechnung s IMMO INVEST für das Jahr 2006

(gemäß § 5 der Genussscheinbedingungen)

in TEUR		
Ergebnis	14.180	
abzüglich Ausschüttungen/Ergebnisse		
aus ausländischen Tochtergesellschaften	-10.304	3.876
zuzüglich planmäßige Abschreibungen		3.875
abzüglich Dotierung § 5 (IHRL)		-2.084
Emissionskosten		0
zuzüglich Agio (zur Ausschüttung)		960
zuzüglich Ergebnis aus Beteiligungen		10.304
		16.932
Ausgegebene Genussscheine in Stück		3.883.398
Ausschüttung pro Genussschein in EUR		4,36

Key-Figures s IMMO INVEST

	2006	2005
Gewinn/Genussschein in EUR ¹	6,8	4,9
Cash flow/Genussschein in EUR	4,6	4,2
Dividende/Genussschein	4,36	4,36
Net Asset Value (NAV) in EUR	91,5	84,5

¹ Gemäß Fair Value.

Börsendaten (per 31.12.2006)

ISIN-Nummer:	AT0000795737/AT0000630694 (Tranche 2004)
Volumen in Stück:	2.040.000/1.843.398 (Tranche 2004)

Performance (per 31.12.2006)

1 Jahr:	11,5%/5,4 % (Tranche 2004)
Seit Erstnotiz, p. a.:	9,0%/7,5 % (Tranche 2004)

MITARBEITER

Die Sparkassen Immobilien AG hat mit der Immorent AG, einer 100 %-Tochter der Erste Bank, einen Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Sie stellt der Sparkassen Immobilien AG rund 40 Mitarbeiter in Österreich und in CEE zur Verfügung, die ausschließlich für die Sparkassen Immobilien AG tätig sind. Diese Mitarbeiter sind in den Bereichen Immobilienakquisition, Immobilienverwaltung, Entwicklung, Controlling, Marketing und IR tätig. Darüber hinaus werden insgesamt 18 Mitarbeiter in Deutschland und Ungarn in eigenen Tochtergesellschaften beschäftigt.

Der Vorstand ist als Organ direkt bei der Sparkassen Immobilien AG beschäftigt. Damit ist die Unabhängigkeit zum Wohle der Gesellschaft sichergestellt.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Sparkassen Immobilien AG investiert in bekannt nachhaltige Produkte: Immobilien. Aber auch hier gibt es natürlich große Unterschiede, gerade bei Investments in den CEE-Ländern. Aufgrund unserer Unternehmensphilosophie, die auf langfristige Engagements ausgelegt ist, achten wir besonders genau auf die Substanz und damit die Werthaltigkeit der Immobilien. Beinahe die Hälfte unserer Gebäude halten wir bei zunehmender Wertentwicklung bereits länger als zehn Jahre in unserem Portfolio.

Dies ist nur möglich, da wir laufend signifikante Beträge in die Instandhaltung der Objekte investieren. Allein im Jahr 2006 haben wir insgesamt EUR 3,9 Mio. an Instandhaltungskosten für unser Portfolio aufgewendet. Dabei achten wir darauf, dass die Wertschöpfung kostengünstig und zumeist vor Ort entsteht und wir damit unseren Beitrag zur Weiterentwicklung des klein- und mittelständischen Handwerks leisten. Darüber hinaus verlangen wir von unseren Partnern, dass sie mit umweltverträglichen Materialien arbeiten.

Außerdem werden wir noch in diesem Jahr Kooperationen mit Sozialeinrichtungen eingehen, um unserer zunehmenden Bedeutung als Stakeholder in der Gesellschaft Rechnung zu tragen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Um Ankaufsentscheidungen optimal vorzubereiten, hat die Sparkassen Immobilien AG ein Researchsystem aufgebaut, das intensiv Märkte in Österreich, Deutschland und CEE evaluiert, insbesondere die Städte Prag, Budapest, Bratislava, Bukarest, Sofia und Kiev. Dies geschieht einerseits durch Recherchen unseres Akquisitionsteams aus Wien in den jeweiligen Märkten direkt vor Ort (geografische, ökonomische und Stadtentwicklungstendenzen), andererseits durch Marktberichte der großen international bekannten Unternehmen wie DTZ, CB Richard Ellis. Hieraus entwickeln wir Marktszenarien als Grundlagen für unsere Investitionsentscheidungen. Hinzu kommt die Expertise unserer Teams vor Ort, die sofort über Marktveränderungen berichten, sodass unser Akquisitionsteam entsprechend agieren kann.

Risikobericht

Die Sparkassen Immobilien AG hat sich bewusst als vorsichtig agierendes Unternehmen positioniert, das die Chancen der Transformationsmärkte Mittelost- und Südosteuropas mit der Sicherheit der Märkte Österreichs und Deutschlands verbindet. Dieser risikoreduzierende Portfolioansatz entspringt einem risikobewussten Handeln. Dies umfasst zum einen die allgemeinen Finanzrisiken wie Währungs- und Zinsrisiken, das Liquiditätsrisiko, zum anderen sich aus den Geschäftsabläufen ergebende operationale Risiken und die spezifischen Immobilienrisiken.

Strategisches Risiko

Die Entscheidungen, auf welchen Märkten und in welchen Segmenten wir tätig sind und in Zukunft tätig sein werden, sind die Haupttreiber für das strategische Risiko. Wir sind nur in für uns transparenten und bekannten Märkten und Marktsegmenten mit einem für uns abschätzbaren Chancen-Risiko-Profil tätig. Daraus ergibt sich die Fokussierung auf Österreich als Stamm-land, auf Deutschland als kulturell, rechtlich und wirtschaftlich ähnliches Land und die Länder in Mittelost- und Südosteuropa. Hier kommen uns neben der kulturellen Nähe die Kooperation

mit dem in diesen Ländern sehr erfolgreichen Erste Bank-Konzern sowie auch unsere langjährigen eigenen Erfahrungen zugute. In allen geografischen Märkten geht die Sparkassen Immobilien AG ausschließlich kalkulierbare Risiken ein. Das heißt, rechtliche Aspekte, die Lage, die Marktsituation und die Mieter müssen den festgelegten Investitionsrichtlinien entsprechen. Dies wird bei jedem Ankauf von einem unabhängigen Risikomanager überwacht.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Da die Mietverträge weitgehend auf Euro lauten und Fremdwährungsbeträge kurzfristig in Euro konvertiert werden, ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit ein geringes Währungsrisiko. Bei der Kreditaufnahme konnte eine geringe Zinsbelastung bei einer hohen Flexibilität und einer langfristigen Absicherung des Zinsniveaus erreicht werden. Hierzu wurden variabel verzinsliche Kredite mittels Zinssicherungsinstrumenten abgesichert. Dabei verfolgen wir einen modernen Portfolioansatz, in dem das Zinsänderungsrisiko des Kreditportfolios durch ein separates Portfolio an Zinsderivaten komplett abgedeckt wird. Im Einsatz sind dabei Standardinstrumente wie Zinsswaps, -caps und -collars.

Liquiditätsrisiken

Um jederzeit auch kurzfristig sich ergebende Chancen auf dem Immobilienmarkt nutzen zu können, achten wir durch permanentes Liquiditätsmanagement darauf, ständig freie Linien zur Verfügung zu haben. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass auch weiter großvolumige Kredite jederzeit schnell von den Partnerbanken bereitgestellt werden können. Dies ist bei der guten Eigenkapitalausstattung und der hohen Anzahl für eine Refinanzierung zu 100 % zur Verfügung stehenden Immobilien auch in Zukunft gewährleistet.

Operationale Risiken und Immobilienrisiken

Durch eine organisatorische Trennung von Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risikomanagement und durch ein stringentes Vier-Augen-Prinzip bei allen wichtigen Geschäftsabläufen können operationale Risiken bestmöglich reduziert werden. In sämtlichen Ländern, in denen wir investierten, arbeitet ein lokales internes Management eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern vor Ort zusammen. Dadurch können Risiken frühzeitig entdeckt und ausgeschaltet werden. Nicht zuletzt durch diesen direkten Kontakt konnten wir die Strategie erfolgreich umsetzen,

vor allem sehr langfristige, mit Indexanpassungen versehene Mietverträge mit zumeist großen, internationalen Mietern bester Bonität abzuschließen.

Developmentrisiko

Wir haben 2006 stärker als zuvor in Entwicklungsprojekte investiert, um unser Renditelevel zu heben. Diese beinhalten hohe Renditechancen, aber auch ein größeres Risiko. Durch die Zusammenarbeit mit ausschließlich langjährig erfahrenen Developmentpartnern, die über entsprechende Referenzprojekte verfügen, verringern wir unser Developmentrisiko. Wir halten an gemeinsamen Projektgesellschaften immer die Mehrheit und lagern zur besseren Kontrolle das Verwertungsrisiko (das Risiko, Mieter zu finden) aus. Dafür nehmen wir eine geringfügig niedrigere Rendite in Kauf, tragen allerdings auch nicht dieses Risiko. Die Zahlungen an Developer erfolgen pro Ausbaustufe, um auch hier risikoavers zu handeln. Wir halten damit das Ausfallrisiko der Entwicklungskosten so gering wie möglich.

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für die Jahre 2007 und 2008 wird weltweit mit einer etwas geringeren dynamischen Wirtschaftsentwicklung als 2006 gerechnet. Entgegen früheren Annahmen wird das Wirtschaftswachstum aber hoch bleiben. Das Zinsniveau, eine wichtige Rahmenbedingung für Immobilieninvestitionen, wird voraussichtlich weiter leicht steigen.

Deutschland, einer unserer Hauptinvestitionsmärkte, sollte sich weiter positiv entwickeln: Der deutsche Aufschwung dürfte auch nach der Mehrwertsteuererhöhung ab Jänner 2007 anhalten. Prognostiziert wird ein Anstieg des realen BIP von 1,9 % (2007) und 1,7 % (2008).

Das Wirtschaftswachstum in den Ländern Zentral- und Osteuropas, in denen wir investiert sind bzw. die zu unseren Zielinvestitionsländern gehören, bleibt hoch. Erwartet wird ein Zuwachs zwischen 4,1 % und 7,9 %. Dies gilt insbesondere für Tschechien, die Slowakei, Rumänien und Bulgarien. Einzig Ungarn liegt unter dem europäischen Durchschnitt (+2,3 %).

Ausbau Immobilienvermögen

Im laufenden Geschäftsjahr 2007 wollen wir unseren Immobilienbestand weiter deutlich zwischen EUR 500 und 800 Mio. ausbauen, und zwar um fertige Objekte ebenso wie um Entwicklungsprojekte. Deutschland wird auch 2007 den Schwerpunkt unserer Akquisitionstätigkeit bei fertigen Objekten bilden und rund die Hälfte des Investitionsvolumens im Geschäftsjahr beanspruchen. Viele Projekte sind schon in einer weit fortgeschrittenen Prüfung und werden voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2007 abgeschlossen.

In den Märkten Rumänien, Bulgarien und der Ukraine werden wir vor allem weitere Projektentwicklungen starten. Diese Märkte bieten ein hohes Zukunftspotenzial, da sie sich noch in einem frühen Reifeprozess befinden. Sie versprechen hohe Renditen vor allem bei Projektentwicklungen. Zudem werden selbstverständlich weitere Ankäufe in Österreich sowie Entwicklungen in den etablierten CEE-Ländern wie Tschechien, der Slowakei und Ungarn getätigt.

Positive Entwicklung für das Geschäftsjahr

Für das laufende und für das kommende Geschäftsjahr sehen wir eine ähnlich positive Entwicklung für unser Unternehmen. Wir gehen davon aus, dass sowohl der Umsatz als auch alle relevanten Ertragskennzahlen überdurchschnittlich wachsen werden. Sicherlich wird dies aber auch von der zukünftigen Entwicklung der Kapitalmärkte und damit unserer Refinanzierungsmöglichkeit abhängen. Dabei rechnen wir weiterhin mit einer Eigenkapitalquote von 35–50 %.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden vier Abschlüsse von Bedeutung getätigt.

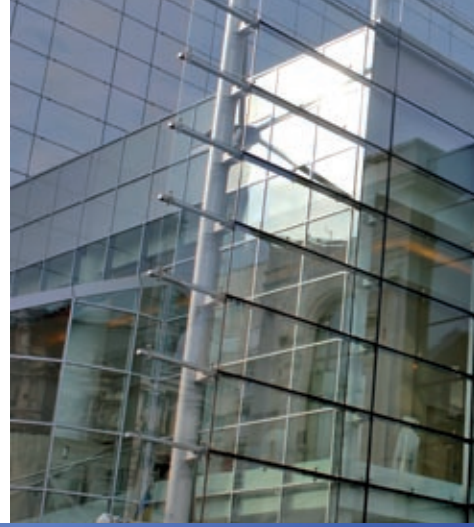
Mitte Jänner 2007 haben wir sämtliche Anteile an der rumänischen Gesellschaft ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in Bukarest erworben. Diese besitzt am südlichen Stadtrand von Bukarest eine unbebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. 97.000 m². Der Immobilientransaktionswert betrug EUR 7,2 Mio.

Ende Jänner 2007 haben wir einen Kaufvertrag zum Erwerb von weiteren neun Mietzinshäusern in Berlin unterzeichnet. Die Gesamtfläche beträgt knapp 11.000 m², mit einer guten Vermietungsquote von 92 %. Der Kaufpreis für diese neun Objekte in bester Lage im Westen Berlins betrug EUR 8,5 Mio.

Im Jänner 2007 erfolgte der Eigentumsübergang für das Objekt Finanzamt Berlin Mitte. Die Immobilie hat eine Nutzfläche von ca. 12.000 m² und ist vollständig vermietet. Der Transaktionswert betrug EUR 9,2 Mio.

Im gleichen Monat haben wir insgesamt 53 Wohnhäuser in Berlin gekauft. Mit dem Verkäufer wurden die Zahlung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sukzessive bis Ende 2007 vereinbart. Das Transaktionsvolumen des Portfolios beträgt ca. EUR 114 Mio. mit einer Fläche von ca. 176.000 m².

Bukarest – Novotel





Bukarest, 12. Februar 2007, Calea Victoriei.

Das Beste nun zum Schluss: das Novotel in der Innenstadt von Bukarest. Vom Flughafen fahre ich erst an den prachtvollen Botschaften und anschließend am Regierungsbezirk vorbei. Dann biegen wir in die Calea Victoriei ein, mit Sicherheit der "best place to be" mitten im Zentrum der Stadt. Neben einigen älteren Gebäuden taucht auf der rechten Seite das Novotel auf. So etwas hatte ich zuvor noch nicht gesehen. Das alte Eingangsportal des früheren National Theaters ist in die supermoderne Glasfassade des Hotels so eingebunden, dass man den dahinter liegenden Hotelbau kaum wahrnimmt. Toll! Und dann die nächste Überraschung: Bereits im Foyer besticht ein sehr moderner, extravaganter Einrichtungsstil mit einer Fülle von coolen Details. Das Hotel hat neben seinen 259 modernen Zimmern auf 12 Etagen extrem großzügige Tagungsmöglichkeiten und zur Entspannung Pool und Spa-Bereich. Was aber neben der Lage und der Architektur besonders auffällt: Das Team von General-Direktor Philippe Drivon ist hochmotiviert und besonders freundlich. Dieser 21.200-m²-Schatz gehört nun uns!

Konzernabschluss

- 42 Konzernbilanz
- 44 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 45 Konzern-Cash flow-Rechnung
- 46 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
 - Ableitung des Grundkapitals
 - Entwicklung der Aktien
- 47 Konzernanhang (Notes)
- 67 Bericht zum Konzernabschluss

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

in TEUR	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen	15, 16		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Firmenwerte		0	0
Sonstige immaterielle Anlagen		36	50
II. Sachanlagen			
Immobilienvermögen		806.161	689.610
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		147.640	0
Anlagen in Bau		102.122	17.389
Sonstige Sachanlagen		1.771	2.187
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		141	231
Beteiligungen		6.886	5.806
IV. Langfristige Forderungen			
Latente Steuern	20	3.145	2.347
		1.067.902	717.620
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.675	3.406
Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		22.909	7.190
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		20.177	13.511
		46.761	24.107
II. Wertpapiere und Anteile	18	5.201	12.352
III. Liquide Mittel	19	75.387	166.098
		127.349	202.557
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.709	335
		1.198.960	920.512

in TEUR	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
PASSIVA			
A. Eigenkapital	21, 22		
I. Grundkapital		247.509	182.106
II. Rücklagen		262.135	174.856
III. Konzerngewinn		15.029	6.806
IV. Fremdanteil		33.430	23.915
		558.103	387.683
B. Langfristige Verbindlichkeiten	23		
Obligationenähnliche Genussrechte		269.058	276.774
Langfristige Bankverbindlichkeiten		260.975	174.602
Rückstellungen			
a) Latente Steuern	20, 24	6.276	3.459
b) Sonstige	24	6.158	6.941
		12.434	10.400
Sonstige Verbindlichkeiten	25		
a) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.665	11.918
b) Wohnbauförderung		6.113	6.602
c) Stille Beteiligungen		2.000	2.000
d) Andere		2.943	2.387
		22.721	22.906
		565.188	484.682
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten		30.224	4.466
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.799	9.425
Sonstige Verbindlichkeiten		34.126	29.423
		71.149	43.314
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.520	4.833
		1.198.960	920.512

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung vom 1.1.2006 bis zum 31.12.2006

in TEUR	Anhang	1.1.-31.12.06	1.1.-31.12.05
Umsatzerlöse	7	73.593	42.154
davon Mieterlöse		60.360	34.192
Sonstige betriebliche Erträge	8	11.320	7.587
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9	1.474	2.035
Betriebsleistung		86.387	51.776
Abschreibungen	15	-21.078	-16.309
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-29.999	-19.378
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		35.309	16.090
Aufwendungen auf obligationenähnliche Genussrechte	11	-12.538	-5.939
Sonstiger Finanzierungsaufwand	12	-11.383	-4.505
Finanzierungserträge	13	7.782	4.432
Finanzergebnis		-16.139	-6.012
Konzernjahresüberschuss vor Steuern/EBT		19.170	10.078
Ertragsteuern	14	-3.498	-1.585
Konzerngewinn		15.671	8.493
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft		15.029	6.806
davon Anteile fremder Gesellschafter		642	1.687

Konzern-Cash flow-Rechnung

in TEUR	2006	2005
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	19.170	10.078
Abschreibungen	21.078	16.309
Zuschreibungen	-6.498	-1.100
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-1.474	-2.035
Gezahlte Steuern	-1.906	-374
Zinsensaldo	16.139	6.012
Cash flow I	46.508	28.890
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-18.877	-15.736
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-968	5.021
Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA	27.522	12.527
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Konzern-Cash flow)	54.185	30.702
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von Immobilienvermögen	-372.425	-288.557
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellen Anlagen	-666	-1.673
De-/Investitionen in Finanzanlagen	91	-75
Erlös aus der Veräußerung von Immobilien	11.082	739
Erlös aus der Veräußerung von Immobilienbesitzgesellschaften	0	3.422
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	7.676	3.784
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-354.242	-282.360
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Begebung von jungen Aktien	153.900	140.332
Erwerb eigener Genussrechte	-4.663	0
Erhöhung von Anteilen in Fremdbesitz	9.515	23.915
Geldzufluss aus Begebung obligationenähnlicher Genussrechte	0	147.322
Gezahlte Ausschüttung s IMMO INVEST	-16.932	-9.784
Emissionskosten aus der Begebung von jungen Aktien und obligationenähnlichen Genussrechten	-9.100	-16.223
Netto-Geldzu-/abfluss aus langfristigen Finanzierungen	86.373	129.515
Gezahlte Zinsen	-9.747	-1.658
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	209.346	413.419
Nettoveränderung von liquiden Mitteln	-90.711	161.761
Liquide Mittel am Beginn des Geschäftsjahres	166.098	4.337
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	75.387	166.098
	-90.711	161.761

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe	Vorjahr
Stand 1.1.2006	182.106	152.804	28.858	23.915	387.683	224.657
Kapitalerhöhung	65.403	88.497	-6.849	0	147.051	133.779
Erwerb	0	0	0	11.184	11.184	22.944
Abgang	0	0	0	-2.645	-2.645	0
Konzerngewinn	0	0	15.029	642	15.671	8.493
Sonstige Änderungen	0	0	-1.175	334	-841	-2.190
davon Available-for-Sale			920	-2	918	
davon Währungsdifferenzen			-2.095	336	-1.759	
Stand 31.12.2006	247.509	241.301	35.863	33.430	558.103	387.683

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2006	31.12.2005	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	182.106	65.403
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	182.106	65.403

Entwicklung der Aktien

in Stück	2006	2005
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	50.118.718	33.412.479
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	18.000.000	16.706.239
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	50.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	50.118.718

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, Deutschland, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und Zypern. 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 2006 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 49 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung): Siehe nächste Seite.

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	
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	
Herzmansky Kaufhaus AG	Wien	A	3.000.000	75	EUR	
Kaufhaus Steffl Betriebs AG	Wien	A	18.801.850	75	EUR	
AKIM Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	1.1.2006
IMMIN Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	1.1.2006
WO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	2.6.2006
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	23.3.2006
CEE Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	1.1.2006
Areal CZ spol. s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	
Eltima Property Company s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
Palác Karlín Property a.s	Prag	CZ	96.500.000	100	CZK	
Palác Karlín s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
Vila Property s.r.o.	Prag	CZ	1.200.000	100	CZK	
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
TOLLESON a.s.	Prag	CZ	2.000.000	100	CZK	4.12.2006
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	
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	3.392.600.000	100	HUF	
Szegedi ut Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	10.000.000	100	HUF	1.1.2006
Nagymezo utcai Projektfejlesztési Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	1.8.2006
Galvaniho Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
Galvaniho 2, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	1.1.2006
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Hamburg	D	25.000	100	EUR	
Lützow-Center GmbH	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.5.2006
Ikaruspark GmbH	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.2.2006
SIAG Deutschland Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.7.2006
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH (vorm. SIBI Hotel Immobilien GmbH)	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.4.2006
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	1.3.2006
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.4.2006
Tölz Immobilien GmbH	Frankfurt	D	25.000	100	EUR	1.2.2006
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	27.547.000	65	EUR	1.9.2006
K.J. Ejendomme Syd ApS	Århus	DK	1.000.000	100	EUR	16.10.2006
H.W.I. I ApS	Århus	DK	7.000.000	100	DKK	16.10.2006
H.W.I. II K/S	Århus	DK	1	100	DKK	16.10.2006
H.W.I. III ApS	Århus	DK	30.000.000	100	DKK	16.10.2006
H.W.I. IV ApS	Århus	DK	1.000.000	100	DKK	16.10.2006
Immobilienfond Hamburg I ApS	Århus	DK	125.000	100	DKK	16.10.2006
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	10.001	100	RON	
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	1.000	100	RON	5.6.2006
Victoriei Business Piazza S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	1.10.2006
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	1.000	64	RON	1.7.2006
HANSA IMMOBILIEN EOOD	Sofia	BG	5.000	77	BGN	1.9.2006
SIAG HOLDING LIMITED	Nicosia	CY	5.000	100	EUR	21.12.2006

Während im Inland mehrere Zwischenholdinggesellschaften gegründet wurden, erfolgten die Erwerbe von Besitzgesellschaften ausschließlich im Ausland. In Ungarn wurden zwei Gesellschaften erworben: Zu Jahresbeginn die Anteile an der Szegedi ut Ingatlankezelő Kft. (Projekt „Twin Center“) zu einem Kaufpreis von EUR 7,1 Mio. und im dritten Quartal die Anteile an der Nagymezo utcai Projektfejlesztési Kft. (Projekt „Süba Trade Center“) zu einem Kaufpreis von EUR 10,3 Mio. Die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 0,5 Mio. bzw. EUR 0,1 Mio.

Mit Stichtag 1. Juli 2006 wurden die restlichen 49 % der Aktien der Duna Szálloda Zrt., Ungarn, in Ausübung der bestehenden Optionsrechte um EUR 1,1 Mio. von der S Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft Wien erworben.

Die slowakische Gesellschaft Galvaniho 2, s.r.o. (Projekt „Galvaniho Business Center, Bauteil II“) wurde zu Jahresbeginn nach Erfüllung der Closing-Bedingungen zum Kaufpreis von EUR 4,3 Mio. erworben. Die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 15,3 Mio. Die tschechische Tolleson a.s. wurde im letzten Quartal zum Kaufpreis von EUR 2,3 Mio. erworben, die übernommenen Verbindlichkeiten beliefen sich auf EUR 0,4 Mio.

Neben den Erwerben mehrerer deutscher Immobilien durch Vorratsgesellschaften des Konzerns erfolgte zu Beginn des vierten Quartals der Erwerb der K.J. Ejendomme Syd APS, Århus, Dänemark, um EUR 7,9 Mio. Diese Holdinggesellschaft hält sämtliche Anteile an den vier dänischen Besitzgesellschaften, die ausschließlich Liegenschaften – Wohnhäuser – in Norddeutschland besitzen. Die übernommenen Verbindlichkeiten für diese Gesellschaften beliefen sich auf EUR 51,8 Mio. und betreffen vorwiegend hypothekarisch besicherte Kredite an lokale Banken.

Mit dem Erwerb von 65 % der Anteile an der deutschen Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG im dritten Quartal konnte sich mit deren Tochtergesellschaft – Hansa Immobilien EOOD – ein Entwicklungsprojekt in der bulgarischen Hauptstadt Sofia gesichert werden. Der Anteil an der bulgarischen Besitzgesellschaft beträgt insgesamt 76,9 %, da ein Minderheitenanteil zusätzlich gehalten wird. Die Hansa Immobilien

EOOD war zum Zeitpunkt des Erwerbs eine existente Vorratsgesellschaft ohne nennenswerte Schul- bzw. Vermögensposten.

Über die zypriotische Zwischenholdinggesellschaft – die am Jahresende gegründet wurde – werden die rumänischen Besitzgesellschaften gehalten. Die Victoriei Business Piazza S.R.L. wurde im vierten Quartal um EUR 5,5 Mio. erworben. Sie ist Betreiberin des neu eröffneten Novotel (Hotel und Shopping-Gallery) in Bukarest. Verbindlichkeiten wurden im Ausmaß von EUR 18,8 Mio. übernommen. Während des Jahres wurden mit der Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L. und der DUAL Construct Invest S.R.L. zu den Kaufpreisen von EUR 8,1 Mio. bzw. EUR 0,4 Mio. zwei Entwicklungsprojekte erworben. Verbindlichkeiten wurden je in Höhe von EUR 4,9 Mio. übernommen.

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

Von der Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft wurde im November 2006 der Teilbetrieb „Kaufhaus Steffl“ auf die neu gegründete Kaufhaus Steffl Betriebs AG abgespalten. In der Folge wurde die Firma der Gerngross Kaufhaus Aktiengesellschaft auf Herzmasky Kaufhaus AG geändert.

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 werden eliminiert.

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Konzernwährung ist der Euro (€). Die Umrechnung der in ausländischer Währung (tschechische, slowakische und dänische Kronen, ungarische Forints, rumänische Lei und bulgarische Lewa) aufgestellten Jahresabschlüsse erfolgt nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Immobilienvermögen 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 im unerheblichen Umfang Finanzierungskosten.

Die Liegenschaften, die weitgehend vermietet sind, wurden in den Jahren 2005 und 2006 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: 6,75%–9%). 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 (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren etc.) zurückzuführen ist. Im Geschäftsjahr 2006 waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorzunehmen. Aufgrund der nachhaltigen Werterholung wurden Zuschreibungen im Ausmaß von TEUR 6.498 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 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 des jeweiligen Landes zugrunde gelegt.

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 -wertes der erwarteten teilweisen Realisierung angesetzt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden teilweise aktiviert, soweit diese 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 auf Basis der IFRS-Buchwerte 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 Zinscap- und Collarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Sie werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten und am Bilanzstichtag zum positiven Marktwert (TEUR 2.210) bewertet und sind dem Available-for-Sale-Bestand zugeordnet.

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 Forderungsbetrages ermittelt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND DER BILANZ

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	
	2006	2005
Umsatzerlöse	38.669	24.545
Sonstige betriebliche Erträge	2.126	820
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.471	-73
Betriebsleistung	42.266	25.292
Abschreibungen	-10.897	-10.186
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.101	-13.439
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.268	1.667
Aufwand auf obligationenähnliche Genussrechte	-8.086	-2.611
Finanzierungsaufwand	-4.616	-1.395
Finanzierungserträge	6.233	4.225
Finanzergebnis	-6.469	219
Konzernperiodenüberschuss vor Steuern	6.799	1.886
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	468.801	463.382
Kurzfristiges Vermögen Stand 31.12.	97.527	174.922
Langfristige Verbindlichkeiten Stand 31.12.	388.230	421.435
Kurzfristige Verbindlichkeiten Stand 31.12.	54.938	32.792

Ungarn		Tschechien		Slowakei		Deutschland		Rumänien		Bulgarien		Summe	
2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
11.531	10.055	6.898	5.890	3.696	1.569	12.268	95	531	0	0	0	73.593	42.154
3.650	5.607	5.442	1.150	17	11	84	0	1	0	0	0	11.320	7.587
0	0	0	2.108	1	0	0	0	2	0	0	0	1.474	2.035
15.181	15.662	12.340	9.148	3.714	1.580	12.352	95	534	0	0	0	86.386	51.776
-4.599	-3.437	-1.439	-2.317	-758	-298	-3.113	-71	-272	0	0	0	-21.078	-16.309
-3.548	-3.319	-2.172	-2.095	-1.289	-510	-4.295	-15	-449	0	-145	0	-29.999	-19.378
7.034	8.906	8.729	4.736	1.667	772	4.944	9	-187	0	-145	0	35.309	16.090
-1.072	-2.092	-3.563	-1.124	-55	-113	225	0	0	0	13	0	-12.538	-5.939
-3.571	-1.806	-1.721	-1.309	-17	4	-1.219	0	-223	0	-16	0	-11.383	-4.505
0	5	1.429	201	5	2	43	0	40	0	32	0	7.782	4.432
-4.643	-3.893	-3.855	-2.232	-67	-107	-951	0	-183	0	29	0	-16.139	-6.012
2.391	5.013	4.874	2.504	1.600	665	3.993	9	-370	0	-116	0	19.169	10.078
152.385	135.633	87.591	72.708	29.441	11.541	237.791	34.358	51.463	0	40.430	0	1.067.902	717.620
9.244	8.801	11.993	18.327	971	400	3.547	107	2.597	0	1.470	0	127.349	202.557
72.662	25.568	38.510	37.441	1.911	223	63.820	15	55	0	0	0	565.188	484.682
6.061	5.727	3.188	3.437	218	98	2.349	1.261	4.089	0	306	0	71.149	43.314

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Umsätze 1-12/2006		Verteilung der Umsätze 1-12/2005	
	TEUR	%	TEUR	%
Büroobjekte	42.687	58	27.509	65
Wohnobjekte	7.215	10	4.463	11
Geschäftsobjekte	19.218	26	7.873	19
Hotel	4.473	6	2.309	5
	73.593	100	42.154	100

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Mieterträge	60.360	34.192
Betriebskosten	12.887	7.748
Sonstige	346	214
	73.593	42.154

8. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Zuschreibung	6.498	1.100
Gross Operating Profit/Hotelbetrieb	3.628	5.458
Auflösung Wohnbauförderung	489	489
Sonstige	705	540
	11.320	7.587

Für folgende Immobilien wurden aufgrund gestiegener Verkehrswerte die außerplanmäßigen Abschreibungen wieder zugeschrieben:

in TEUR	1-12/2006
Palác Karlín, Prag	5.412
Otto Wagner Platz 5, Wien	806
Sonstige	280
	6.498

Der Gross Operating Profit (GOP) aus dem Hotel Marriott in Budapest weist folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Umsatzerlöse	13.684	10.718
Direkt zurechenbare Kosten	-8.745	-6.189
Sonstige Kosten	-1.311	-1.149
Ertrag aus Vorperioden	0	2.078
	3.628	5.458

Die Duna Szálloda Zrt. beschäftigte zum Bilanzstichtag 211 (i. Vj. 283) Mitarbeiter. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zurechenbaren Kosten enthalten.

9. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Veräußerungserlös	11.082	15.054
Buchwertabgang	-9.608	-13.019
	1.474	2.035

Das Veräußerungsergebnis des laufenden Geschäftsjahres entfällt auf drei österreichische Büro- und Geschäftsimmobilien.

10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Betriebskosten	14.101	8.074
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	608	200
Instandhaltungsaufwand	3.022	2.505
Vermittlungsprovisionen	656	568
Rückstellung für Projektrisiken	0	1.000
Sonstige	1.115	502
	19.502	12.849
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Managementhonorare und Verwaltungskosten	4.238	3.202
Personalaufwendungen	1.494	146
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	2.381	1.119
Sonstige Steuern und Gebühren	973	630
Vertriebskosten, Werbe- und Repräsentationsaufwand	557	390
Sonstige	854	1.042
	10.497	6.529
	29.999	19.378

Die Mitglieder des Vorstandes sind Dienstnehmer der s IMMOBILIEN AG (seit dem vierten Quartal 2005). Die Verwaltung wird von der IMMORANT AG besorgt. Mit dieser wurde ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen.

In mehreren Tochtergesellschaften des Konzerns werden eigene Mitarbeiter beschäftigt. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 31 eigene Mitarbeiter. Im Vorjahr waren erst ab dem vierten Quartal Mitarbeiter beschäftigt.

11. AUFWENDUNGEN AUF OBLIGATIONEN-ÄHNLICHE GENUSSRECHTE

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Ausschüttung	-16.714	-16.932
Auflösung Agio	4.176	18.479
Emissionskosten	0	-7.486
	-12.538	-5.939

Entsprechend den Bestimmungen des s IMMO INVEST-Genussscheinfonds wurde den Inhabern der Fondsanteile für den Zeitraum 1-12/2006 eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 16.714 zugewiesen. Dieser Betrag wird 2007 an die Fondsinhaber ausgeschüttet werden.

Vom im Rahmen der Kapitalerhöhung des Vorjahres einbezahlten Agio wurden TEUR 4.176 aufgelöst.

12. FINANZIERUNGS-AUFWAND

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Bankkreditzinsen	-10.932	-3.944
Sonstige Finanzierungsaufwendungen	-451	-561
	-11.383	-4.505

13. FINANZIERUNGSETRÄGE

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Bankzinsen	4.275	1.254
Sonstige Zinserträge (insbesondere aus Barvorlagen)	2.059	2.169
Erträge aus Beteiligungen	578	400
Sonstige	870	609
	7.782	4.432

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	1-12/2006	1-12/2005
Laufender Steueraufwand	966	349
Latenter Steueraufwand	2.532	1.236
	3.498	1.585

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

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Konzernjahresüberschuss vor Steuern	19.169	10.078
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	4.792	2.520
Auswirkungen abweichender Steuersätze	-276	-516
Steuerminderungen aufgrund von steuer- befreiten bzw. -neutralen Erträgen	-1.353	-802
Steuererhöhungen aufgrund von steuer- neutralen Aufwendungen	401	697
Aperiodischer Steueraufwand/-ertrag	-66	-314
Ausgewiesene Ertragsteuern	3.498	1.585

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze umfassen die Auswirkungen niedriger ausländischer Steuersätze.

KONZERNBILANZ

15. ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- werte	Zugänge	Abgänge	Konsolidierungs- Kreiszugänge	Anschaffungs- werte
in TEUR	1.1.06	(+)	(-)		31.12.06
Immaterielle Vermögensgegenstände					
a) Sonstige immaterielle Anlagen	64	0	-7	0	57
Sachanlagen					
a) Immobilienvermögen	805.419	187.647	-10.668	184.778	1.167.176
b) Sonstige Sachanlagen	3.524	310	-524	356	3.666
Finanzanlagen					
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	231	91	-182	0	140
b) Beteiligungen	5.806	1.080	0	0	6.886
Gesamt	815.044	189.128	-11.381	185.134	1.177.925

	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen/ Zuschreibung	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	Buchwerte
in TEUR	1.1.06			31.12.06	1.1.06	31.12.06
Immaterielle Vermögensgegenstände						
a) Sonstige immaterielle Anlagen	-14	-7	0	-21	50	36
Sachanlagen						
a) Immobilienvermögen	-98.420	Z +6.498 -20.391	1.060	-111.253	706.999	1.055.923
b) Sonstige Sachanlagen	-1.337	-680	122	-1.895	2.187	1.771
Finanzanlagen						
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	231	140
b) Beteiligungen	0	0	0	0	5.806	6.886
		Z +6.498				
Gesamt	-99.771	-21.078	1.182	-113.169	715.273	1.064.756

Die Zugänge zum Immobilienvermögen (einschließlich der Konsolidierungskreiszugänge) entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	
Österreich	23.084
Deutschland	206.279
Rumänien	51.712
Bulgarien	40.430
Tschechien	10.898
Ungarn	21.628
Slowakei	18.394
	372.425

Die Buchwerte des Immobilienvermögens umfassen zum Konzernbilanzstichtag:

in TEUR	1-12/2006	1-12/2005
Vermietete bebaute Liegenschaften		
Österreich	328.571	450.235
Deutschland	236.395	34.358
Rumänien	26.467	0
Tschechien	37.281	59.044
Ungarn	148.276	134.432
Slowakei	29.172	11.540
	806.162	689.609
Zur Veräußerung bestimmte Liegenschaften		
Österreich	121.359	0
Tschechien	26.281	0
	147.640	0
Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)		
Österreich	8.423	4.325
Deutschland	1.159	0
Rumänien	24.979	0
Bulgarien	40.430	0
Tschechien	23.582	13.032
Ungarn	3.548	33
	102.121	17.390
	1.055.923	706.999

Immobilien mit Buchwerten von TEUR 416.522 (i.Vj. TEUR 315.369) unterliegen dinglichen Besicherungen. Vom Buchwert der Grundstücke und Bauten sind erhaltene öffentliche Zuschüsse in Höhe von TEUR 4.037 (i. Vj. TEUR 3.717) abgezogen.

Die zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften umfassen zwei österreichische Geschäfts- und eine tschechische Büroimmobilie und sind derzeit vermietet.

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen 12 nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

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, um die stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG zum Buchwert von TEUR 3.722 sowie um eine 50%ige GmbH-Beteiligung und eine atypisch stille Beteiligung an der Hermes Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. zum Buchwert von TEUR 1.080.

Das Eigenkapital der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG per 31.12.2005 beträgt TEUR 7.591; der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 1.704; das Eigenkapital der Hermes Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. per 31.12.2006 beträgt TEUR 1; der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 68.

16. VERKEHRSWERTE DER VERMIETETEN BEBAUTEN LIEGENSCHAFTEN

in TEUR	Buchwerte	Verkehrswerte
GESAMT		
Österreich	449.931	520.861
Ungarn	148.276	168.847
Tschechien	63.562	90.680
Deutschland	236.396	238.623
Rumänien	26.467	26.733
Slowakei	29.170	38.900
	953.802	1.084.644
(i. Vj.)	689.610	765.805)

Die stillen Reserven entfallen mit TEUR 1.035 (i. Vj. TEUR 1.121) auf Anteile, die fremden Gesellschaftern zuzurechnen sind. Bezüglich der Ermittlung der Verkehrswerte verweisen wir auf Note 6.

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	31.12.2006	31.12.2005
Barwert Erfolgsgarantie	2.077	2.307
Zugesagte, noch nicht erhaltene Annuitätzuschüsse	833	867
Laufende Steuerguthaben	4.497	2.072
Verrechnungskonten Hausverwaltungen	795	1.740
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	5.056	3.419
Beteiligung in Gründung	750	0
Diverse	6.169	3.106
	20.177	13.511

Bei den Forderungen bestehen nur geringe Ausfallrisiken.

18. WERTPAPIERE UND ANTEILE

Die Wertpapiere betreffen Kassenobligationen und Investmentzertifikate.

19. LIQUIDE MITTEL

Hierunter werden täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten und Festgelder erfasst.

in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	6.176	108.668
Andere Banken des Erste Bank Konzerns	11.021	2.230
Andere Kreditinstitute	58.122	55.169
Kassenbestand	68	31
	75.387	166.098

20. LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Betreffend temporäre Differenzen bei in TEUR	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
Steuerliche Verlustvorträge	4.062	4.649	815	1.043
Immobilienvermögen	-1.069	-2.302	-4.577	-2.831
Sonstiges	152	0	-2.514	-1.671
	3.145	2.347	-6.276	-3.459

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 247.509 zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Das Grundkapital ist zur Gänze bar einbezahlt.

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 182.106 durch Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage mit Bezugsrechtsausschluss im Fall von Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Mit Eintragung am 29. Juni 2006 im Firmenbuch erfolgte eine Erhöhung des Grundkapitals in Höhe von TEUR 65.403 (18.000.000 Stück Aktien). Der Gesamterlös aus der Kapitalerhöhung betrug insgesamt TEUR 153.900. Nach Abzug der Kosten – unter Berücksichtigung von Steuerentlastungen (TEUR 2.283) – verblieb ein Nettoerlös von TEUR 147.051.

22. FREMDANTEILE AM EIGENKAPITAL

Im Jahr 2006 wurden Anteile im Ausmaß von 65 % an der Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG, Hamburg, 76,9 % an der Hansa Immobilien EOOD, Sofia, und 64 % der Anteile an der DUAL Construct Invest S.R.L., Bukarest, erworben. 2006 wurden die restlichen 49 % an der Duna Szálloda Zrt., Budapest, erworben. Damit steht diese nunmehr im alleinigen Eigentum der s IMMOBILIEN AG.

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 33.430 betreffen mit TEUR 18.856 die Kaufhaus Steffl Betriebs AG (25 % Fremddanteil), mit TEUR 3.323 die Herzmansky Kaufhaus AG (25 % Fremddanteil), mit TEUR 9.610 die Hansa Immobilien EOOD/Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremddanteil 35 %) sowie mit TEUR 1.642 die DUAL Construct Invest S.R.L. (Fremddanteil 36 %).

23. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2006				31.12.2005			
	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Obligationenähnliche Genussrechte	0	0	269.058	269.058	0	0	276.774	276.774
Langfristige Bank- verbindlichkeiten	12.103	47.209	201.663	260.975	5.982	30.629	137.991	174.602

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 auf den Jahresgewinn oder den Liquidationserlös.

Entwicklung: in TEUR	Nominale	Ausgleichsposten	Passiviertes Agio	Buchwert
Stand 1.1.2006	282.218	-15.147	9.703	276.774
Rückkauf	-3.634	94	0	-3.540
Auflösung Agio	0	0	-4.176	-4.176
Stand 31.12.2006	278.584	-15.053	5.527	269.058

Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Genussscheine emittiert. Der Gesamtstand beträgt 3.883.398 Stück. Davon werden 50.000 Stück von der S IMMOBILIEN AG selbst gehalten. Sie wurden im vierten Quartal erworben. Der Ausgleichsposten blieb entsprechend den Fondsrichtlinien im Wesentlichen unverändert. Das im Rahmen der Kapitalerhöhung einbezahlte Agio wurde entsprechend den Fondsrichtlinien (Cash flow-orientierte Ausschüttung) aufgelöst.

Die Ausschüttung für 2006 in Höhe von TEUR 16.714 ist unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten mit TEUR 256.963 (i. Vj. TEUR 166.139) Hypothekendarlehen und mit TEUR 4.012 (i. Vj. TEUR 8.463) sonstige Investitionskredite.

Sämtliche Hypothekendarlehen sind in EUR nominiert und bestehen bei folgenden Banken:

Kreditgebende Bank	Aushaftung in TEUR	davon Fixzins in TEUR	davon variabel in TEUR
Erste Bank	67.162	0	67.162
BA-CA, HVB Czech Republic	64.509	10.000	54.509
Andere österreichische Banken	88.502	52.340	36.162
Deutsche Banken	36.790	19.550	17.240
	256.963	81.890	175.073

Bei den Hypothekendarlehen mit fixer Verzinsung liegen die Zeitwerte, die unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes ermittelt wurden, um insgesamt rd. TEUR 1.379 (i. Vj. 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 im Geschäftsjahr 2006 wie folgt:

in TEUR	Stand 1.1.	Konsolidierungskreis Zugang	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.
Laufende Ertragsteuern	1.164	0	-1.055	0	498	607
Latente Ertragsteuern	3.459	256	0	0	2.561	6.276
Verkehrssteuern und Gebühren	416	0	-173	0	0	243
Projektrisiken	3.600	0	-800	0	0	2.800
Pensionen	627	0	-155	0	0	472
Diverse	1.134	5	-1.040	-94	2.031	2.036
	10.400	261	-3.223	-94	5.090	12.434

Für Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten ist mit TEUR 2.800 vorgesorgt.

25. LANGFRISTIGE SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 in Höhe von TEUR 11.665 (i.Vj. TEUR 11.918) 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 (Verwohnung).

Die Wohnbauförderung in Höhe von TEUR 6.113 (i.Vj. TEUR 6.602) 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 hinausgehende – 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-CASH FLOW-STATEMENT

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

29. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der s IMMOBILIEN AG Konzern wird in den Konzernabschluss der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG nach der Equity-Methode einbezogen. Der Anteil der Erste Bank- Gruppe ist im laufenden Wirtschaftsjahr geringfügig gesunken und betrug zum Bilanzstichtag 18,91 %.

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

in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen		
Sonstige Forderungen	39	432
Guthaben bei Kreditinstituten	17.197	110.898
	17.236	111.330
Verbindlichkeiten		
Langfristige Bankverbindlichkeiten	67.162	25.294
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26.226	1.605
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506	321
Sonstige Verbindlichkeiten	3.063	13.064
	96.957	40.284

Gegenüber der Erste Bank-Gruppe fielen im Geschäftsjahr 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2006	2005
Aufwendungen		
Werbeaufwand	24	217
Vermittlungsprovision	351	362
Beratung	332	185
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	4.238	3.108
Emissionskosten Genussscheine	0	5.910
Bankkreditzinsen, Bankspesen	2.331	1.527
Sonstige Aufwendungen	121	194
	7.397	11.503
Erträge		
Miete und Betriebskosten	1.051	288
Bankzinsen	1.096	939
Sonstige Zinserträge	94	807
	2.241	2.034

Weiters fielen gegenüber der Erste Bank-Gruppe mit dem Eigenkapital verrechnete Aufwendungen für die Ausgabe junger Aktien in Höhe von TEUR 6.074 an.

Die restlichen 49 % der Anteile an der Duna Szálloda Zrt. (vgl. Note 3) wurden von der s Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft, Wien erworben. Diese hält weiterhin die stille Beteiligung an der Duna Szálloda Zrt. und ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Bank.

Mit Vertrag vom 14. Jänner 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 2.077.

Die Gebäudeverwaltung der meisten österreichischen Liegenschaften wurde von der AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH, Wien, die zu 50 % im Eigentum der Erste Bank Gruppe steht, 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.

	1-12/2006	1-12/2005
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	15.029	6.806
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	59.118.718	34.630.642
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,25	0,20
Verwässerter Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,25	0,20

Cash flow je Aktie

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

	1-12/2006	1-12/2005
Konzern-Cash flow (nach Steuern) in TEUR	52.648	30.702
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	59.118.718	34.630.642
Konzern-Cash flow je Aktie in EUR	0,89	0,89
Verwässerter Konzern-Cash flow je Aktie in EUR	0,89	0,89

31. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZ-STICHTAG

Mitte Jänner 2007 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der rumänischen Gesellschaft ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in Bukarest unterzeichnet, diese Gesellschaft ist alleinige Eigentümerin der in Rumänien, in der Gemeinde Jilava, gelegenen Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. 97.000 m². Der Immobilientransaktionswert betrug EUR 7,2 Mio.

Ende Jänner 2007 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb von 9 Mietzinshäusern in Berlin unterzeichnet. Die Gesamtfläche beträgt knapp 11.000 m², mit einem Kaufpreis von EUR 8,5 Mio.

Im Dezember 2006 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb des Objekts Finanzamt Berlin Mitte unterzeichnet, mit einer Nutzfläche von ca. 12.000 m². Der Transaktionswert betrug EUR 9,2 Mio. Der Risikoübergang erfolgte im ersten Quartal 2007.

Im Dezember 2006 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb von 53 Wohnhäusern in Berlin unterzeichnet. Kaufpreiszahlung und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt sukzessive bis Ende 2007. Der Gesamtkaufpreis des Portfolios beträgt EUR 114,4 Mio., mit einer Fläche von ca. 176.000 m².

32. RISIKOBERICHT

Immobilienmärkte sind den zyklischen Schwankungen unterschiedlicher Branchen und Länder unterworfen. Die s IMMOBILIEN AG wirkt möglichen Entwicklungen durch eine breite Streuung des Immobilienportfolios sowohl in sektoraler als auch geografischer Hinsicht entgegen.

Strategisches Risiko

Die s IMMOBILIEN AG ist nur in für sie transparenten und bekannten Märkten und Marktsegmenten mit einem für sie abschätzbaren Chancen-Risiko-Profil tätig. Daraus ergibt sich die Fokussierung auf Österreich als Stammland, auf Deutschland als kulturell, rechtlich und wirtschaftlich ähnlichem Land und den Ländern in Mittelost- und Südosteuropa. Hier kommen der s IMMOBILIEN AG insbesondere die Kooperation mit dem in diesen Ländern sehr erfolgreichen Erste Bank Konzern als auch die langjährigen eigenen Erfahrungen in diesen Ländern zugute.

s IMMOBILIEN AG insbesondere die Kooperation mit dem in diesen Ländern sehr erfolgreichen Erste Bank Konzern als auch die langjährigen eigenen Erfahrungen in diesen Ländern zugute.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Mietverträge, die die s IMMOBILIEN AG eingeht, lauten überwiegend auf Euro, und Fremdwährungsbeträge werden kurzfristig in Euro konvertiert. Daraus ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit ein sehr geringes Währungsrisiko.

Kredite und Darlehen werden variabel verzinst und mit einer meist langen Laufzeit mittels Zinssicherungsinstrumenten abgesichert. Im Einsatz sind dabei ausschließlich Standardinstrumente wie Zinsswaps, -caps und -collars.

Operationale Risiken und Immobilienrisiken

Operationale Risiken werden durch eine organisatorische Trennung von Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risikomanagement und durch ein stringentes Vier-Augen-Prinzip bei allen wichtigen Geschäftsabläufen weitgehend ausgeschlossen.

In sämtlichen Ländern, in denen die s IMMOBILIEN AG investiert ist, besteht ein lokales internes Management, das eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern vor Ort zusammenarbeitet. Dadurch können Risiken frühzeitig entdeckt und ausgeschaltet werden.

Projektentwicklungsrisiko

Die s IMMOBILIEN AG arbeitet ausschließlich mit langjährig erfahrenen Entwicklern zusammen, die über entsprechende Referenzprojekte verfügen. Sie verfügt immer über die Mehrheit an gemeinsamen Projektgesellschaften, lagert das Verwertungsrisiko aber meist zu 100 % aus. Die Zahlungen an Entwickler erfolgen pro Ausbaustufe, um das Ausfallrisiko der Entwicklungskosten zu minimieren.

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
Dipl.-Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
Dipl.-Ing. Manfred RAPF, Wien (ab 27.5.2006)
Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien
Ing. Mag. Peter TICHATSCHKEK, Wien (bis 27.5.2006)
Richard WILKINSON, Wien

Vorstand

MMag. Holger SCHMIDTMAYR, Wien
Mag. Ernst VEJDOVSZKY, Klosterneuburg

Prokuristen

Mag. Dr. Peter GRÖLL
Mag. Christof RAUCHENSCHWANDTNER
Dr. Alexander KLAFSKY (ab 1.5.2006)

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 49 (i. Vj. 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, am 14. März 2007

Der Vorstand

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

Bericht der Abschlussprüfer

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigelegten Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006, die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2006 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt.

Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es aufgrund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund beabsichtigter oder unbe-

absichtigter Fehler. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzungen berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch, um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien AG nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2006 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 14. März 2007

Eidos Deloitte
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Mag. Erich Kandler
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
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-immoag.at

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications
Wien/Hamburg

Fotografie:

Marco Moog, Hamburg
Wiener Städtische/Peter Rigaud, Wien (Seite 2 und 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



■ Derzeitige Investitionsgebiete

■ Künftige Investitionsgebiete