

# Sparkassen Immobilien AG

Mehr Immobilie für Ihr Geld



Halbjahresbericht zum 30.06.2007

# Kennzahlen

## Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR

	01.01.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006	Veränderung
Umsatzerlöse	45,1	33,2	+35,8 %
davon Mieterlöse	35,9	27,0	+33,0 %
EBITDA	42,3	32,4	+30,6 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	40,8	31,5	+29,5 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	2,7	20,3	-86,7 %
Konzerngewinn	1,5	15,0	-90,0 %
	<b>30.6.2007</b>	<b>30.6.2006</b>	<b>Veränderung</b>
Cashflow aus dem Ergebnis	25,4	24,5	+3,7 %
Eigenkapital	621,8	536,7	+15,9 %
Eigenkapitalquote	40,0 %	49,0 %	-18,6 %
Börsekapitalisierung	1.112	954,1	+16,6 %
s IMMO-Aktie	718,7	585,2	+23,0 %
s IMMO INVEST	393,5	368,9	+6,7 %

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30.06.2007	30.06.2006	Veränderung
Anzahl Objekte	117	64	+82,8 %
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.321	907	+46,0 %
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.083.400	710.000	+54,0 %
Brutto-Mietrendite in %	6,4	7,0	-8,6 %
Vermietungsgrad in %	94,0	91,9	+2,3 %

## Aktienkennzahlen

	30.06.2007	30.06.2006	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR*	0,01	0,28	-96,4 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,4	8,3	+13,3 %
Kurs-NAV-Verhältnis in %	112,2 %	103,6 %	
Kurs per Quartalsultimo	10,55	8,60	+22,7 %

\*Inkl. operativen Genussscheinaufwands 2007.

## Finanzkalender

Ergebnisse zum 1. Halbjahr 2007	8. August 2007
Ergebnisse zum 3. Quartal 2007	7. November 2007
Ergebnis zum Geschäftsjahr 2007	April 2008

# Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands**
- 6 Geschäftsverlauf**
- 9 Konzernanhang (Notes)**

# Vorwort des Vorstands

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

wir sind dynamisch in das erste Quartal gestartet und konnten auch im zweiten Quartal operativ deutlich zulegen. Die Umsatzerlöse sind um ein Drittel gestiegen, und auch das EBIT konnte um knapp 30 % gesteigert werden. Der Konzerngewinn wurde durch die außerordentlichen Einmaleffekte aufgrund der Genussscheinrestrukturierung sowie der Genussscheinrückkäufe im zweiten Quartal belastet. Durch diese Restrukturierung haben wir jedoch eine übersichtlichere und leichter verständliche Unternehmensstruktur geschaffen. Von der Zusammenlegung des Immobilienvermögens profitieren sowohl Genussscheininhaber als auch Aktionäre. Der Genussschein soll weiterhin eine jährliche Ausschüttung zahlen, während die Aktie als thesaurierender Titel positioniert ist.

Aktionäre und Genussscheininhaber profitieren auch von der höheren Akzeptanz der Gesellschaft bei internationalen Investoren und können von einer breiteren Streuung am Immobilienvermögen partizipieren. Und nicht zuletzt bedeutet dieser Schritt für die Sparkassen Immobilien AG eine transparentere Kapitalstruktur und eine vereinfachte Rechnungslegung, wobei der Steuervorteil aus der Ausschüttung beim s IMMO INVEST auch weiterhin bestehen bleibt.


Auf der Akquisitionsseite waren wir in Deutschland weiter aktiv – wir haben im zweiten Quartal erneut in Berlin und Bremen zugekauft und den Abschluss eines großen Portfolios mit 88 Immobilien und einem Kaufpreis von EUR 188 Mio. vorbereitet. Wir sehen insbesondere den Wohnimmobilienmarkt in Berlin auf Basis des sehr günstigen Substanzpreises (Preis/m<sup>2</sup>) nach wie vor als sehr attraktiv an. Wir investieren in Objekte, bei denen wir ein deutliches Wertsteigerungspotenzial sehen. Darüber hinaus sind wir mit den Baufortschritten unserer Entwicklungsprojekte in Prag, Bukarest und Sofia voll im Plan und stehen vor Abschlüssen entsprechender Projekte in der Ukraine, wo wir zu Beginn des zweiten Quartals eine eigene Tochtergesellschaft gegründet haben.


Die Entwicklung der Immobilienwerte auf den Kapitalmärkten gestaltet sich derzeit durchaus turbulent – auch die österreichischen Immobilienaktien leiden unter anderem unter den Auswirkungen der US-Immobilienkrise – völlig zu Unrecht, wie wir meinen. Die US-Immobilienmärkte haben Besonderheiten, die auf die Märkte in Österreich, Deutschland und CEE, in denen wir agieren, nicht zutreffen. Ganz im Gegenteil: Vor allem die CEE-Märkte weisen aufgrund des Nachholbedarfs weiterhin ein enormes Wirtschaftswachstum auf. Steigende Zinsen sind für unsere bestehenden Fremdkapitalpositionen kein Thema – wir haben diese durch entsprechende Instrumente langfristig abgesichert. Durch die jüngsten Entwicklungen trennt sich allerdings die Spreu vom Weizen: Ein solider Fremdkapitaleinsatz, niedrige Managementgebühren, Diversifikation und nicht zuletzt eine langfristig auf Substanz und Cashflow ausgerichtete Strategie wie die der Sparkassen Immobilien AG werden sich langfristig behaupten. Die s IMMO-Aktie legte bis zum 30.06.2007 auf Basis 1-Jahres-Performance (30. 6.06–30. 6.07) um 22,7 % zu. Seit Jahresbeginn verzeichnete sie am Stichtag 30.06.2007 einen Wertzuwachs von 7,54 %.

Wir werden unsere Portfolio-Strategie – Akquisitionen fertiger Objekte primär in Deutschland, Verkauf einiger Immobilien in höherpreisigen Märkten wie Österreich oder Tschechien und Fokus auf Entwicklungsprojekte in CEE und SEE – auch in den kommenden Monaten konsequent verfolgen und parallel dazu unsere solide Finanzstrategie weiterführen. Das bedeutet eine vorsichtige Bewertungspolitik, abgesicherte Fremdkapitalpositionen und einen soliden Eigenkapitalanteil.

Für das dritte Quartal sind wir positiv eingestellt: Aufgrund unserer Akquisitionen und des Wegfalls der Aufwendungen für die Genussscheinrestrukturierung erwarten wir für das dritte Quartal bei Umsätzen und EBIT, aber vor allem beim Konzernergebnis erneut ein deutliches Plus.

Ihr Vorstandsteam

  
Holger Schmidtmayr

  
Ernst Vajdovsky



Holger Schmidmayr und Ernst Vejdovsky

# Geschäftsverlauf

## **Umsatz und EBIT erfreulich zugelegt, Konzerngewinn durch Einmaleffekte belastet**

Nach einem erfolgreichen ersten Quartal konnte sich die Sparkassen Immobilien AG im zweiten Quartal bei Umsatz- und Mieterlösen sowie beim EBIT erneut deutlich steigern. Verglichen mit der Vorjahresperiode stiegen die Umsatzerlöse in den ersten sechs Monaten von EUR 33,2 Mio. um knapp 36 % auf EUR 45,1 Mio., die Mieterlöse wuchsen im selben Zeitraum um 33 % von EUR 27 Mio. auf EUR 35,9 Mio. – bedingt durch Neuakquisitionen. Knapp 30 % der Umsatzerlöse resultieren aus den CEE-Ländern, mit 25 % trugen deutsche Immobilien dazu bei. Die Wertsteigerung der Immobilien vor allem in CEE (Neubewertung im ersten Quartal 2007) hatte einen kräftigen Zuwachs in der Betriebsleistung zur Folge: plus 43,8 % auf EUR 63,7 Mio. nach EUR 44,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das EBITDA konnte vergleichsweise um 30 % auf EUR 42,3 Mio. in den ersten sechs Monaten zulegen. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) stieg um 29,5 % auf EUR 40,8 Mio. (1. Halbjahr 2006: EUR 31,5 Mio.) ähnlich stark an. Durch einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Genussscheinrestrukturierung und dem Rückkauf von insgesamt 582.509 Genussscheinen belief sich der Konzerngewinn vor Steuern (EBT) auf EUR 2,7 Mio., nach EUR 20,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 2006, und der Konzerngewinn nach Steuern belief sich auf EUR 1,5 Mio. nach EUR 15 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

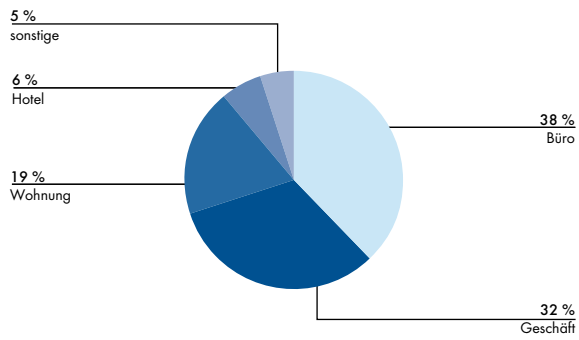
## **Immobilienvermögen weiter deutlich ausgebaut**

Aufgrund des expansiven Wachstumskurses umfasste das Immobilienportfolio der Sparkassen Immobilien AG in Österreich, Deutschland und den CEE-Ländern per 30.06.2007 insgesamt 117 Objekte (davon 8 Entwicklungsprojekte) mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1 Million m<sup>2</sup> (1.083.400 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer Steigerung der Nutzfläche um 54 % und einem Zuwachs des Immobilienvermögens um 46 % auf EUR 1,32 Mrd. Dieser Zuwachs ist vor allem auf die Akquisitionen von Immobilien in Deutschland zurückzuführen sowie auf die Wertsteigerung der Immobilien in Tschechien, Ungarn, Rumänien und Deutschland, die von internationalen Gutachtern in den letzten drei Quartalen neu bewertet wurden. In den ersten sechs Monaten wurden insgesamt 17 Immobilien und zwei Grundstücke mit einer Nutzfläche von 117.223 m<sup>2</sup> zugekauft. Darunter ein Paket mit neun Zinshäusern in Berlin-Mitte und einer Nutz-

fläche von 11.000 m<sup>2</sup> und ein gemischt genutztes Objekt in Bremen auf 18.500 m<sup>2</sup> Fläche, mit der Stadt Bremen als Hauptmieter. Dem deutschen Portfolio ist auch ein Paket mit vier Wohnimmobilien in Hamburg mit einer Nutzfläche von 8.400 m<sup>2</sup> zugegangen. Im Großraum Bukarest wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 100.000 m<sup>2</sup> erworben, der entsprechende Developmentprozess wurde gestartet.

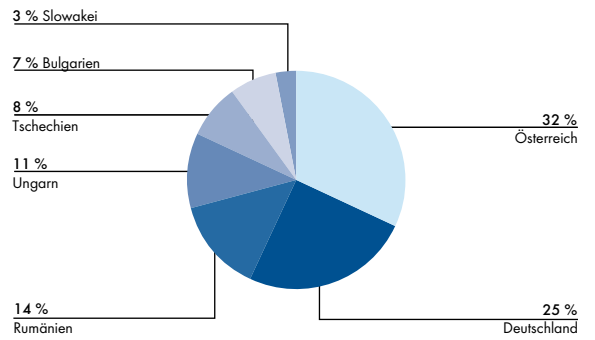
Der Vermietungsgrad aller Immobilien betrug 94 % und hat sich gegenüber dem 30.06.2006 (91,9 %) weiter verbessert. Vor allem die österreichischen Immobilien und die CEE-Immobilien trugen zu diesem ausgezeichneten Ergebnis bei. Durch ein effizientes Immobilienmanagement soll auch der Vermietungsgrad in Deutschland noch deutlich gesteigert werden. Die Brutto-Mietrendite per 30.06.2007 beträgt quer über alle Länder 6,4 %.

### Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart\*



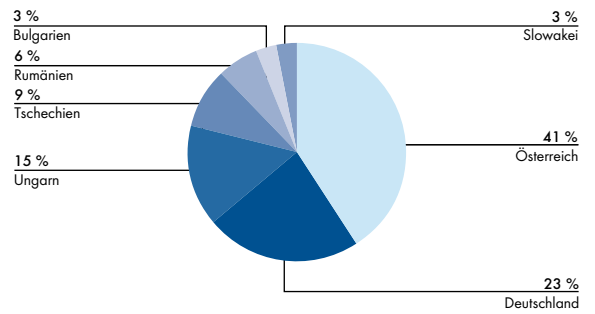
\*Inkl. Entwicklungsobjekte.

### Gesamtnutzfläche nach Regionen\*



\*Inkl. Entwicklungsobjekte.

### Immobilienvermögen nach Regionen\*



\*Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte.

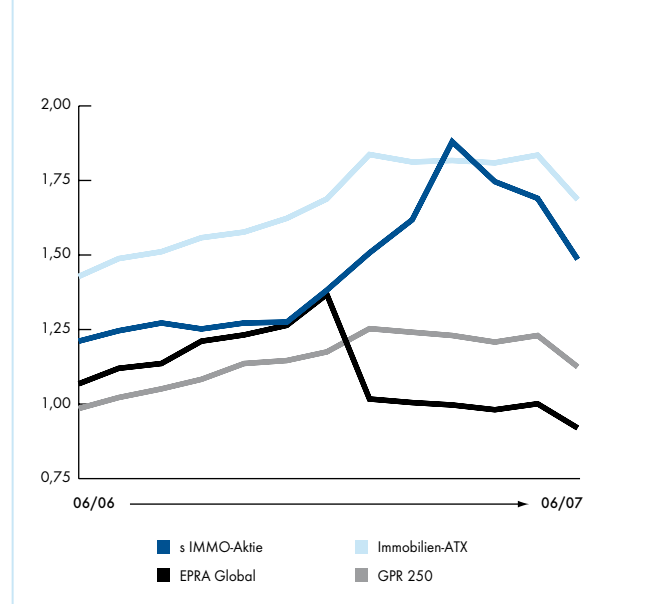
# s IMMO-Aktie

## Hervorragende Performance der s IMMO-Aktie

Die s IMMO-Aktie legte auf Einjahres-Basis (Stichtag 30.06.) um 22,7 % zu und war damit eine der bestperformendsten Immobilienaktien an der Wiener Börse. Die Börsenkaptalisierung der s IMMO-Aktie erreichte zum Stichtag 30.06.07 einen Wert von EUR 718,7 Mio.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie stieg von EUR 8,3 zum 30.06.2006 auf EUR 9,4 zum 30.06.2007, was vor allem auf die höhere Bewertung der CEE-Immobilien in Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien zurückzuführen ist. Der Gewinn pro Aktie vor aperiodischem Genussscheinaufwand liegt bei EUR 0,32 – aufgrund der Einmaleffekte ging der Gewinn pro Aktie auf EUR 0,01 nach EUR 0,28 im ersten Halbjahr 2006 zurück.

Performance s IMMO-Aktie Juni 06–Juni 07



## Börse- und Performancedaten

ISIN-NUMMER	AT000 065225 0
Bloomberg	SPI AV
Reuters	SIAG.VI
Gewinnverwendung	Thesaurierung
Erstnotiz	28.06.2002

Kurs zum 30.06.2007 in EUR	10,55
Performance 1 Jahr	22,70 %
3 Jahre p. a.	10,50 %
Seit Erstnotiz	8,37 %

## Aktienkennzahlen

Earnings per Share (EPS) in EUR*	
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	
Kurs-NAV-Verhältnis in %	
Anzahl der Aktien	
Kurs per Quartalsultimo	

30.06.2007	30.06.2006	Veränderung
0,01	0,28	-96,4 %
9,4	8,3	+13,3 %
112,2	103,6	
68.118.718	68.118.718	
10,55	8,60	+22,7 %

\*Inkl. aperiodischen Genussscheinaufwands.

# s IMMO INVEST

## Börse- und Performancedaten

ISIN-NUMMER	AT000 0795737/AT000 0630690 (2. Tranche)
Bloomberg	SPiG AV
Reuters	SIMIG.VI
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004
Kurs zum 30.09.2007 in EUR	99,75/103,10
Performance 1 Jahr	9,2%/11,2 %
3 Jahre p. a.	10,3 %
Seit Erstnotiz	8,7%/12,3 %



# Konzernanhang (Notes)

- 10 Konzernbilanz
- 12 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 13 Konzern-Cashflow-Statement
- 14 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
- 15 Konzernanhang (Notes)

# Konzernbilanz zum 30. Juni 2007

in TEUR	Note	30.06.2007	31.12.2006
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		48	36
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15, 16		
a) Vermietete Immobilien		941.128	844.641
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		151.680	151.680
c) Selbst betriebene Hotels		72.095	73.273
d) Anlagen in Bau		135.316	102.121
		<b>1.300.219</b>	<b>1.171.715</b>
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		1.584	1.771
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		159	141
2. Beteiligungen		7.354	7.312
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		6.139	3.145
		<b>1.315.503</b>	<b>1.184.120</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.841	3.676
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		37.896	22.909
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		22.717	20.177
		<b>66.454</b>	<b>46.761</b>
II. Wertpapiere und Anteile		201	5.201
III. Liquide Mittel		181.961	75.387
		<b>248.616</b>	<b>127.349</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>1.557</b>	<b>3.709</b>
		<b>1.565.677</b>	<b>1.315.178</b>

in TEUR	Note	30.06.2007	31.12.2006
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		332.966	293.759
III. Konzerngewinn		988	36.820
IV. Fremdanteil		40.354	34.553
		<b>621.817</b>	<b>612.641</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	18	335.212	314.062
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	19	448.665	260.975
3. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		31.228	25.767
b) Sonstige		6.902	6.158
		<b>38.130</b>	<b>31.925</b>
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		60.699	0
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.713	11.665
c) Wohnbauförderung		5.869	6.113
d) Andere		6.379	4.943
		<b>84.660</b>	<b>22.721</b>
		<b>906.667</b>	<b>629.683</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Finanzverbindlichkeiten		5.250	30.224
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.929	6.799
3. Sonstige Verbindlichkeiten		22.512	31.311
		<b>32.691</b>	<b>68.334</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>4.501</b>	<b>4.520</b>
		<b>1.565.677</b>	<b>1.315.178</b>

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis zum 30.06.2007

	Note	01.01.-30.06. 2007	01.04.-30.06. 2007	01.01.-30.06. 2006	01.04.-30.06. 2006
in TEUR					
1. Umsatzerlöse	8	45.138	23.037	33.218	17.102
davon Mieterlöse		35.946	18.506	27.020	14.178
2. Neubewertung Liegenschaften	15	16.767	1.171	7.737	3.868
3. Sonstige betriebliche Erträge	9	1.777	1.558	3.248	2.179
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	0	0	137	104
<b>5. Betriebsleistung</b>		<b>63.682</b>	<b>25.766</b>	<b>44.340</b>	<b>23.253</b>
6. Abschreibungen		-1.528	-707	-929	-533
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-21.385	-10.523	-11.903	-6.905
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>		<b>40.769</b>	<b>14.536</b>	<b>31.508</b>	<b>15.815</b>
9. Finanzergebnis	12	-17.085	-4.082	-11.257	-5.271
10. Aperiodischer Genussscheinaufwand	13	-20.982	-20.982	0	0
<b>11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>		<b>2.702</b>	<b>-10.528</b>	<b>20.251</b>	<b>10.544</b>
12. Ertragssteuern	14	-1.175	1.463	-5.254	-2.726
<b>13. Periodenüberschuss nach Steuern</b>		<b>1.527</b>	<b>-9.065</b>	<b>14.998</b>	<b>7.819</b>
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft		988	-9.165	14.233	7.268
davon Anteile fremder Gesellschafter		539	100	765	552

## Gewinn je Aktie:

In der Kennziffer „Gewinn je Aktie“ wird der Periodenüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an in Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

	1-6/2007	1-6/2006
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	988	14.233
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	50.317.613
<b>Konzerngewinn je Aktie in EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,28</b>

# Konzern-Cashflow-Statement für den Zeitraum 01.01. bis 30.06.2007

in TEUR	01.01.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006
<b>Jahresüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>2.702</b>	<b>20.251</b>
Neubewertung von Liegenschaften	-16.767	-7.737
Abschreibungen	1.528	929
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	0	-137
Gezahlte Steuern	-96	-87
Finanzergebnis	17.085	11.257
Aperiodischer Genussscheinaufwand	20.982	0
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>25.434</b>	<b>24.476</b>

## Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 01.01.2007 (At Cost)</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>35.863</b>	<b>33.430</b>	<b>558.103</b>
Änderung der Bilanzierungsmethode	0	0	53.415	1.123	54.538
Stand 01.01.2007 (Fair Values)	247.509	241.301	89.278	34.553	612.641
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	5.343	5.343
Abgang	0	0	0	0	0
Konzerngewinn	0	0	988	539	1.527
Sonstige Änderungen:	0	0	2.387	-81	2.306
davon Available-for-Sale	0	0	3.531	0	3.531
davon Währungsdifferenzen	0	0	-1.144	-81	-1.225
<b>Stand 30.06.2007</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>92.653</b>	<b>40.354</b>	<b>621.817</b>

### Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.06.2007	01.01.2007	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	<b>247.509</b>	<b>247.509</b>	<b>0</b>

### Entwicklung der Aktien

in Stück	30.06.2007
In Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0
Verkauf eigener Aktien	0
In Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

# Konzernanhang (Notes)

## Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft

### 1. BERICHTERSTATTUNG NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30. Juni 2007 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, der Ukraine, 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 30. Juni 2007 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC – vormals SIC), insbesondere IAS 34 Interim Financial Reporting.

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.

Die im vorangegangenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten, mit der Ausnahme, dass ab 1. Jänner 2007 für die vermieteten Immobilien anstelle des Cost-Models nach IAS 40 das Fair Value Model angewandt wird.

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 57 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), die unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung). Die folgenden Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2007 erstmals konsolidiert:

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
API Holding AG	Salzburg	AT	98.000,00	98,00	EUR	30.04.2007
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	AT	35.000,00	100,00	EUR	01.01.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Århus C	DK	118.000,00	94,40	DKK	31.03.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Århus C	DK	118.000,00	94,40	DKK	31.03.2007
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft	Budapest	HU	3.000.000,00	100,00	HUF	01.01.2007
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukaresti Sectorul	RO	4.472.020,00	100,00	RON	01.01.2007
Austria Real Invest Ukraine LCC	Kyiv	UA	66.382,25	100,00	UAH	21.02.2007
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000,00	100,00	BGL	01.01.2007

Neben der Gründung bzw. Erstkonsolidierung mehrerer Vorrats- und Holdinggesellschaften erfolgte der Erwerb einer Projektgesellschaft im Ausland.

Die beiden dänischen Gesellschaften GPI I APS und GPI II APS wurden im März als Vorratsgesellschaften durch die s IMMO AG erworben und haben ihrerseits in Folge vier Wohnimmobilien in Norddeutschland im Wert von EUR 8,7 Mio. erworben. Die E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH – eine bis dato nicht konsolidierte Tochtergesellschaft der s IMMO AG – erwarb im zweiten Quartal den Lloydhof in Bremen um EUR 21,8 Mio.

Die API Holding AG, Wien, und die Austria Real Invest Ukraine LCC, Kiew, wurden im ersten Halbjahr gegründet und werden zukünftig am ukrainischen Markt tätig sein.

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 m<sup>2</sup>. Der Immobilientransaktionswert betrug EUR 7,4 Mio. Es wurden keine Verbindlichkeiten übernommen.

Die CEE PROPERTY BULGARIA EOOD – eine bestehende Vorratsgesellschaft der Gruppe – wurde ebenfalls mit Jahresbeginn erstkonsolidiert, da sie im ersten Quartal Projektvermögen übernommen hat.

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



#### 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 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: Neubewertungen und 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.

##### **Sachanlagen**

###### **Vermietete Immobilien**

Entgegen dem bisher angewandten Bewertungsgrundsatz der fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Cost-Model) erfolgt ab 01.01.2007 die Bewertung des vermieteten Immobilienvermögens nach der ebenfalls im IAS 40 enthaltenen Verkehrswertmethode (Fair Values). Die Auswirkungen der Änderung der Bewertungsmethode sind Note 7 „Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ zu entnehmen.

Die Liegenschaften, die weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen, allgemein beideten 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, werden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

### Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die selbstgenutzten Immobilien – diese umfassen insbesondere Hotelimmobilien – werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Diese Bewertungsmethode wird auch für die sonstigen Sachanlagen angewandt.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
selbst betriebene Hotels	25	33
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.

Die Bewertung der Anlagen in Bau erfolgt zu Herstellungskosten. Diese enthalten nur in unerheblichem Ausmaß Finanzierungskosten.

### Beteiligungen und Wertpapiere

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen, bei denen ein Marktwert – mangels Börsennotierung – nicht 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 von unter drei Monaten.

### Steuern

Der für die Berichtsperiode ausgewiesene Ertragsteuerauswand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz absehbare Steuerquote für das Gesamtjahr und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten.

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 Verkauf von Immobilienbesitz- bzw. Zwischenholdinggesellschaften in der Regel steuerfrei veräußert werden kann, z. B. in Österreich gemäß § 10 Absatz 2 KStG. 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 werden mit dem Rückzahlungswert erfasst.

### **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 6.918) 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 Forderungsbetrags ermittelt.

## 7. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entsprechend der Wahlmöglichkeit des IAS 40 für vermietete Immobilien (Investment Properties) erfolgt die Bewertung dieser ab 01.01.2007 nach dem Fair Value Model.

Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden angepasst.  
Die Änderung der Bilanzierungsmethode führte zu folgenden Änderungen der Bilanz- und GuV-Werte:

in TEUR	At Cost	Umwertung	Fair Values
<b>AKTIVA per 01. Jänner 2007</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige	36	0	36
II. Sachanlagen			
1. Vermietete Immobilien	732.889	111.752	844.641
2. Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien	147.640	4.040	151.680
3. Selbst betriebene Hotels	73.273	0	73.273
4. Anlagen in Bau	102.121	0	102.121
5. Sonstige Sachanlagen	1.771	0	1.771
III. Finanzanlagen	7.027	426	7.453
IV. Langfristige Forderungen	3.145	0	3.145
	<b>1.067.902</b>	<b>116.218</b>	<b>1.184.120</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>127.349</b>	<b>0</b>	<b>127.349</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.709</b>	<b>0</b>	<b>3.709</b>
	<b>1.198.960</b>	<b>116.218</b>	<b>1.315.178</b>
<b>PASSIVA per 01. Jänner 2007</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital	247.509	0	247.509
II. Rücklagen	277.164	53.415	330.579
III. Konzerngewinn	0	0	0
IV. Fremdanteil	33.430	1.123	34.553
	<b>558.103</b>	<b>54.538</b>	<b>612.641</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	269.058	45.004	314.062
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	260.975	0	260.975
3. Rückstellungen	12.434	19.491	31.925
4. Sonstige Verbindlichkeiten	22.721	0	22.721
	<b>565.188</b>	<b>64.495</b>	<b>629.683</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>71.149</b>	<b>-2.815</b>	<b>68.334</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.520</b>	<b>0</b>	<b>4.520</b>
	<b>1.198.960</b>	<b>116.218</b>	<b>1.315.178</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2006 bis 30.06.2006 in TEUR	At Cost	Umwertung	Fair Values
1. Umsatzerlöse	33.218	0	33.218
2. Neubewertung Liegenschaften	0	7.737	7.737
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.248	0	3.248
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.236	-1.099	137
<b>5. Betriebsleistung</b>	<b>37.702</b>	<b>6.638</b>	<b>44.340</b>
6. Abschreibungen	-10.359	9.430	-929
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.903	0	-11.903
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>	<b>15.440</b>	<b>16.068</b>	<b>31.508</b>
9. Finanzergebnis	-6.600	-4.657	-11.257
<b>10. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>8.840</b>	<b>11.411</b>	<b>20.251</b>
11. Ertragsteuern	-1.717	-3.537	-5.254
<b>12. Periodenüberschuss nach Steuern</b>	<b>7.123</b>	<b>7.874</b>	<b>14.997</b>
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	6.657	7.576	14.233
davon Anteile fremder Gesellschafter	467	298	765

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

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 8. UMSATZERLÖSE UND SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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		Deutschland	
	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006
Umsatzerlöse	20.341	18.740	11.253	4.176
Neuwertung				
Liegenschaften	-376	8.245	803	-617
Sonstige betriebliche Erträge	1.444	547	231	1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	136	0	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>21.409</b>	<b>27.668</b>	<b>12.287</b>	<b>3.560</b>
Abschreibungen	-56	-36	-25	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.934	-7.332	-4.546	-1.110
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.419</b>	<b>20.300</b>	<b>7.716</b>	<b>2.439</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-353</b>	<b>-6.607</b>	<b>-8.978</b>	<b>-215</b>
<b>Aperiodischer Genussschein-aufwand</b>	<b>-20.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzernperiodenüberschuss vor Steuern</b>	<b>-11.916</b>	<b>13.693</b>	<b>-1.262</b>	<b>2.224</b>
Langfristiges Vermögen Stand 30.06.	549.331	539.791	307.712	240.021
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 30.06.	476.836	427.687	189.455	64.244

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Summe	
30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006	30.06. 2007	30.06. 2006
2.083	1.716	3.880	3.391	6.161	5.195	0	0	1.420	0	0	0	45.138	33.218
0	0	-194	0	16.534	109	0	0	0	0	0	0	16.767	7.737
4	1	33	447	65	2.254	0	0	0	0	0	0	1.777	3.248
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137
<b>2.087</b>	<b>1.718</b>	<b>3.719</b>	<b>3.838</b>	<b>22.760</b>	<b>7.558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.682</b>	<b>44.340</b>
-27	0	-74	-91	-910	-786	0	0	-436	-3	0	0	-1.528	-929
-675	-649	-1.150	-977	-1.882	-1.728	-149	0	-1.022	-107	-27	0	-21.385	-11.903
<b>1.385</b>	<b>1.069</b>	<b>2.495</b>	<b>2.770</b>	<b>19.968</b>	<b>5.044</b>	<b>-149</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>-110</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>40.769</b>	<b>31.508</b>
<b>-1.073</b>	<b>-228</b>	<b>-1.369</b>	<b>-1.387</b>	<b>-4.301</b>	<b>-2.867</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>-1.049</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17.085</b>	<b>-11.257</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.982</b>	<b>0</b>
<b>312</b>	<b>841</b>	<b>1.126</b>	<b>1.383</b>	<b>15.667</b>	<b>2.177</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>-1.087</b>	<b>-62</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>2.702</b>	<b>20.251</b>
39.147	39.160	113.429	107.569	193.698	165.262	43.173	40.430	69.013	51.463	0	0	1.315.503	1.183.694
18.675	6.374	83.295	49.053	129.656	79.030	0	0	8.750	55	0	0	906.667	626.443

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Umsätze 1-6/2007		Verteilung der Umsätze 1-6/2006	
	TEUR	%	TEUR	%
Büroobjekte	24.592	54,48	19.491	58,68
Wohnobjekte	5.982	13,25	2.738	8,24
Geschäftsobjekte	11.088	24,57	8.923	26,86
Hotels	3.476	7,70	2.066	6,22
	<b>45.138</b>	<b>100,00</b>	<b>33.218</b>	<b>100,00</b>

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Mieterträge	35.946	27.020
Betriebskosten	9.192	6.198
	<b>45.138</b>	<b>33.218</b>

## 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Gross Operating Profit/Hotelbetriebe	57	2.254
Auflösung Wohnbauförderung	244	244
Sonstige	1.476	750
	<b>1.777</b>	<b>3.248</b>

## 10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Veräußerungserlös	145	10.209
Buchwertabgang	-145	-10.072
	<b>0</b>	<b>137</b>

## 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	12.965	7.896
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	8.420	4.007
	<b>21.385</b>	<b>11.903</b>

## 12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	11.750	9.557
Finanzierungsaufwand	8.588	4.943
Finanzierungserträge	-3.253	-3.243
	<b>17.085</b>	<b>11.257</b>

## 13. APERIODISCHER GENUSSSCHEINAUFWAND

Der aperiodische Genussscheinaufwand resultiert mit TEUR 10.174 aus der Änderung der Genussscheinbedingungen per 1. Jänner 2007 sowie mit TEUR 10.808 aus einem Buchverlust im Zusammenhang mit dem Rückkauf von 582.509 Stück am 2. Juli 2007, wobei die faktische Verpflichtung bereits im ersten Halbjahr eingetreten ist.

## 14. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Laufender Steueraufwand	460	464
Latenter Steueraufwand	3.115	4.790
Latenter Steuerertrag aus Vorperioden	-2.400	0
	<b>1.175</b>	<b>5.254</b>



## BILANZ

### 15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Buchwert zum 01.01. At Cost	732.889	642.146
Änderung der Bilanzierungsmethode	111.752	75.343
Buchwert zum 01.01. Fair Values	844.641	717.489
Zugänge	79.865	132.900
Abgänge	-145	-10.072
Aufwertungen	27.706	7.737
Abwertungen	-10.939	0
<b>Buchwert zum 30.06.</b>	<b>941.128</b>	<b>848.054</b>

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-6/2007	1-6/2006
Österreich	12.521	95
Deutschland	66.870	109.867
Tschechien	194	143
Ungarn	274	7.146
Slowakei	0	15.649
	<b>79.859</b>	<b>132.900</b>

Zusammensetzung:

in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
<b>Vermietete Immobilien</b>		
Österreich	407.467	395.461
Deutschland	306.296	238.623
Tschechien	57.310	57.310
Ungarn	131.155	114.347
Slowakei	38.900	38.900
	<b>941.128</b>	<b>844.641</b>

Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien:

Österreich	125.400	125.400
Tschechien	26.280	26.280
	<b>151.680</b>	<b>151.680</b>

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

### 16. SELBST BETRIEBENE HOTELS, SONSTIGE SACHANLAGEN

in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
<b>Selbst betriebene Hotels</b>		
Ungarn	46.060	46.806
Rumänien	26.035	26.467
	<b>72.095</b>	<b>73.273</b>
<b>Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)</b>		
Österreich	2.412	8.423
Deutschland	1.257	1.159
Rumänien	42.934	24.979
Bulgarien	43.173	40.430
Tschechien	29.461	23.582
Ungarn	16.079	3.548
	<b>135.316</b>	<b>102.121</b>

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 54.500 (Ungarn) und TEUR 39.124 (Rumänien).

## 17. FINANZANLAGEN

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

### Beteiligungen

	Anteil in %	30.06.2007 TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co. KG	22,1	2.117
PCC- Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG Stille Beteiligung		4.148
„Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	50,0	1.080
Sonstige		9
		<b>7.354</b>

## 18. OBLIGATIONENÄHNLICHE GENUSSRECHTE

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1. Jänner 2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11. Juni 2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2007).

Die Genussscheininhaber erhalten nach den geänderten Genussscheinbedingungen einen jährlichen Ergebnisanspruch (Zinsen), der sich wie folgt errechnet:

Konzern-EBIT

$$\frac{\text{(Genussscheinkapital + Ergebnisvortrag)}}{\text{durchschnittliches Immobilienvermögen}}$$

Soweit diese Zinsen entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt werden, werden sie dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für das erste Halbjahr 2007 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 11.750.

Zum 30. Juni 2007 waren 3.833.398 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag ermittelt sich wie folgt:

	Insgesamt in TEUR	Pro Stück in EUR
Genussscheinkapital	278.573	72,67
Ergebnisvortrag 01.01.2007	44.889	11,71
Genussscheinkapital zum 30.06.2007	323.462	84,38
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber	11.750	3,07
	<b>335.212</b>	<b>87,45</b>

Anfang Juli 2007 wurden weitere 582.509 Stück Genussscheine zurückgekauft.

Bei Beendigung der Genussscheine erhalten die Genussscheininhaber zusätzlich einen aliquoten Anteil an den nicht bilanzierten stillen Reserven im Immobilienvermögen.

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben nunmehr eine Laufzeit bis 31. Dezember 2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber wie auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31. Dezember 2017 jährlich kündigen können.

## 19. LANGFRISTIGE BANKVERBINDLICHKEITEN

Bei den langfristigen Bankverbindlichkeiten handelt es sich primär um Hypothekendarlehen. Sie bestehen bei folgenden Banken:

in TEUR	30.6.2007	30.06.2006
<b>Kreditgebende Bank</b>		
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	146.376	67.162
BA-CA, HVB Czech Republic	109.308	64.509
Andere österreichische Banken	156.374	92.514
Deutsche Banken	36.607	36.790
	<b>448.665</b>	<b>260.975</b>

## 20. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZ- STICHTAG

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden drei Abschlüsse bzw. Vorverträge von Bedeutung getätigt:

Anfang Juli hat die Sparkassen Immobilien AG von der Citec Immobilien-Gruppe deren gesamtes Zinshausportfolio in Deutschland erworben. Die Sparkassen Immobilien AG übernimmt 88 Immobilien mit rund 2.200 Wohnungen in großteils sehr guten Lagen in Berlin und Leipzig.

Darüber hinaus wurde Ende Juli der 75%-Anteil am Wiener Kaufhaus „Steffl“ an den bisherigen Mitgesellschafter, die Hans Schmid Privatstiftung, veräußert. Das Kaufhaus Steffl in der Kärntner Straße 19 in Wien verfügt über 12.500 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und rund 1.400 m<sup>2</sup> Gastronomie- und Büroflächen.

Parallel dazu wurde ein Vorvertrag über den Verkauf des Kaufhauses Herzmansky in der Mariahilfer Straße 26-30 in Wien an eine Projektgesellschaft der Peek & Cloppenburg-Gruppe abgeschlossen. Der Verkauf soll noch im Jahr 2007 abgewickelt werden. Insgesamt 18.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 16.300 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und 1.900 m<sup>2</sup> Büro- und sonstige Flächen, umfasst diese Immobilie.

Wien, am 8. August 2007

Der Vorstand:

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

## **Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft**

A-1060 Wien

Windmühlgasse 22-24,

Telefon +43 (0)50100-27550

Telefax +43 (0)50100-27559

### **Investor Relations:**

Institutionelle Investoren: Elke Koch, [elkepetra.koch@s-immoag.at](mailto:elkepetra.koch@s-immoag.at)

Private Investoren: Andreas Feuerstein, [andreas.feuerstein@s-immoag.at](mailto:andreas.feuerstein@s-immoag.at);  
Franz Zaccaria, [franz.zaccaria@s-immoag.at](mailto:franz.zaccaria@s-immoag.at)

**[www.sparkassenimmobilienag.at](http://www.sparkassenimmobilienag.at)**

### **Impressum:**

Medieninhaber (Verleger): Sparkassen Immobilien AG, Windmühlgasse 22-24,  
A-1060 Wien

Konzeption, Gestaltung  
und Produktion: schoeller corporate communications, Wien/Hamburg

Fotos: Marco Moog, Hamburg  
Sparkassen Immobilien AG

Druck: Dürmeyer GmbH, Hamburg