

# Sparkassen Immobilien AG

Mehr Immobilie für Ihr Geld



Quartalsbericht zum 30.09.2007

# Kennzahlen

## Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR

	01.01.-30.09.2007	01.01.-30.09.2006	Veränderung
Umsatzerlöse	68,4	50,7	+35 %
davon Mieterlöse	54,9	41,6	+32 %
EBITDA	88,4	47,1	+88 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	86,0	45,7	+88 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	32,3	30,1	+7 %
Konzerngewinn	24,1	22,1	+9 %
Cashflow aus dem Ergebnis	35,5	35,2	+1 %

	30.09.2007	30.09.2006	Veränderung
Eigenkapital	613,6	549,9*	+12 %
Eigenkapitalquote	36 %	49 %*	
Börsekaptalisierung	940,9	988	
s IMMO-Aktie	558,6	605,6	
s IMMO INVEST	382,3	382,4	

\*At Cost.

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30.09.2007	30.09.2006	Veränderung
Anzahl Objekte	202	84	+140 %
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.493	960	+56 %
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.247.000	803.000	+55 %
Brutto-Mietrendite in %	5,9	7,1	
Vermietungsgrad in %	93	93	

## Aktienkennzahlen

	30.09.2007	30.09.2006	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,31*	0,37	-16 %
Cashflow/Aktie in EUR	0,17	0,35	-51 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,7	8,4	+15 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	36	19	
Kurs-/NAV-Verhältnis in %	85	106	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	8,20	8,89	

\*Inkl. aperiodischen Genussscheinaufwands.

## Finanzkalender 2007/2008

Ergebnisse zum dritten Quartal 2007	7. November 2007
Ergebnis Geschäftsjahr 2007	17. April 2008
Ergebnisse erstes Quartal 2008	20. Mai 2008
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

# Inhalt

- 2 Vorwort des Vorstands**
- 4 Geschäftsverlauf**
- 11 Konzernanhang (Notes)**

# Vorwort des Vorstands

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

Als Vorstand der Sparkassen Immobilien AG sind wir stolz auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens, die in den vergangenen drei Quartalen wiederum sehr erfolgreich verlaufen ist. Wir sind aber leider nur in begrenztem Ausmaß in der Lage, die noch immer instabile Kursentwicklung bei Immobilienwertpapieren und bei der s IMMO Aktie zu beeinflussen. Wachstum ist für uns jedoch eine nachhaltige Größe – auch am Kapitalmarkt –, daher verdoppeln wir derzeit unsere Anstrengungen, bestehende Anleger von der Richtigkeit und Langfristigkeit ihres Investments in die s IMMO-Aktie zu überzeugen und neue Investoren für unsere ausgezeichneten Wachstumsperspektiven zu gewinnen. Wir sind selbst Aktionäre dieser Gesellschaft und sehen keinen fundamentalen Grund für den deutlichen Kursrückgang der s IMMO-Aktie – der innere Wert der Aktie liegt um rund 15 % höher als der aktuelle Kurs. Wir sind zuversichtlich, dass wir in absehbarer Zeit wieder eine Erholungsphase sehen werden, und glauben, mit unserer Formel „Solide Substanz plus dynamisches Wachstum“ für die Zukunft bestens aufgestellt zu sein.

Die vorliegenden Zahlen der ersten drei Quartale 2007 zeigen eine klare Richtung:

Wir konnten die Mieterlöse um 32 % auf EUR 54,9 Mio. steigern, das EBIT hat sich aufgrund der Ergebnisse aus den Verkäufen von Objekten in Wien und Prag und der Neubewertung der Immobilien auf EUR 86 Mio. um 88 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres erhöht, und der Konzerngewinn stieg (trotz aperiodischen Genussscheinaufwands) um 9 % auf EUR 24,1 Mio. ebenfalls deutlich an. Der Net Asset Value stieg im selben Zeitraum von EUR 8,4 auf EUR 9,7 an, wobei im Unterschied zu anderen Immobilienaktien in diesem NAV keine Bewertungen von Entwicklungsprojekten enthalten sind – diese werden erst nach Fertigstellung bewertet und in den NAV inkludiert!

Wir haben in Deutschland, unserem Kernmarkt für Akquisitionen von fertigen Immobilien, verstärkt zugekauft und werden selektiv weiter investieren. Um die Chancen der Märkte bei gleichzeitiger Stabilität des Gesamtportfolios bestmöglich zu nützen, werden wir den CEE-Anteil gegenüber dem Österreich-Deutschland-Anteil weiter steigern und unser

Wachstum verstärkt auf das Segment Entwicklungsprojekte in Osteuropa konzentrieren. Die Wichtigkeit dieses Segments für unser weiteres Wachstum verdeutlichen wir auch mit der Verstärkung der Vorstandsressourcen: Ab 15. November 2007 wird uns Friedrich Wachernig mit seiner jahrelangen Expertise bei Entwicklungsprojekten in CEE als drittes Vorstandsmitglied ergänzen. In Märkten wie Bulgarien, Rumänien und der Ukraine verfügen wir durch Tochtergesellschaften vor Ort über ein entsprechendes Know-how und nützen auch das Netzwerk der Erste Bank. Ebenfalls stärker als bisher werden wir ein aktiveres Portfoliomanagement betreiben, d. h., wir werden in Märkten wie Wien, Prag und Budapest auch Objekte verkaufen und den Erlös in höher rentierende Entwicklungsprojekte in beispielsweise Sofia, Bukarest oder Kiew investieren. Dabei können wir – wie die letzten Transaktionen gezeigt haben – Wert schaffen und deutliche Gewinne durch Verkaufserlöse, die über den Schätzwerten liegen, realisieren.

Die Immobilienmärkte in CEE-Ländern wie Rumänien, Bulgarien, der Ukraine zeigen eine ungebrochene Wachstumsdynamik und sind ebenso wie der österreichische und deutsche Immobilienmarkt von der US-Immobilienkrise nicht beeinflusst. Diese enormen Chancen in den CEE-Ländern werden wir im Rahmen unserer Wachstumsstrategie auch in den kommenden Monaten und Jahren bestmöglich nützen. Dabei halten wir an unserem Wachstumsziel, bis 2010 über ein Immobilienvermögen von EUR 4 Mrd. zu verfügen, nach wie vor fest.

Für das Gesamtjahr 2007 werden wir nach derzeitigem Stand erneut ein hervorragendes Geschäftsjahr vorlegen können – Details dazu im Abschnitt „Ausblick“. Dieses gesunde Fundament, unsere ausgezeichneten Substanzwerte, die solide Geschäfts- und Finanzstrategie sowie die Wachstumsperspektiven sollen auch in Zukunft für nachhaltige Erträge sorgen.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Holger Schmidmayr und Ernst Vejdovsky

# Geschäftsverlauf

## **Optimales Immobilienmarktumfeld in CEE, stabile Entwicklung in Österreich und Deutschland**

Unabhängig von den Entwicklungen am US-Immobilienmarkt sind die Immobilienmarkt-Rahmenbedingungen in unseren Zielinvestitionsländern Österreich, Deutschland und vor allem in CEE ungebrochen attraktiv.

Während die Büro-Spitzenrenditen in Prag und Budapest bereits auf Wiener Niveau (knapp 5 %) liegen und in diesen Märkten der Konvergenzprozess mehr oder weniger abgeschlossen ist, sind in Märkten wie Bukarest und Sofia noch Bürorenditen zwischen 6,5 % und 7 % erzielbar. Deutlich darüber liegen in Kiew die Renditen für Geschäftsflächen in ausgezeichneten Lagen und Ausstattung: zwischen 7 % und 9,5 %. Die Mietpreise sowohl im Büro- als auch im Retailsegment befinden sich nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Die Nachfrage vor allem im Retailsegment ist ungebrochen hoch, die Tendenz geht zunehmend auch in Richtung Investments außerhalb der Hauptstädte, die genügend Einwohner und somit Potenzial aufweisen.

Nach jahrelangen stabilen Preisentwicklungen ist das Mietpreinsniveau am Wiener Büromarkt derzeit steigend. Die Spitzenrenditen liegen bei nur mehr knapp 5 %. Auch im Wohnsegment steigen die Preise in Bestlagen weiter, und Renditen für solche Objekte liegen daher bereits deutlich unter 4,5 %.

Auf Basis des deutlich spürbaren wirtschaftlichen Aufschwungs (weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit, stärkeres Wirtschaftswachstum) und der verstärkten Investitionstätigkeit offener deutscher Fonds ziehen auch in Deutschland, und hier vor allem in Berlin, die Preise für Wohnimmobilien in sehr guten Lagen spürbar an – die Renditen liegen hier bei durchschnittlich 5 bis 6 %. Bei Büroimmobilien sind nach wie vor große Unterschiede auszumachen, die Renditen in Top-Lagen liegen hier zwischen 4 % (München) und 5,5 % (Hamburg).

## **Weiterhin hohes durchschnittliches Wirtschaftswachstum in den CEE-Ländern**

Das generelle wirtschaftliche Umfeld war auch im dritten Quartal 2007 in den Märkten, in denen die Sparkassen Immobilien AG investiert ist, sehr solide und verzeichnete eine weiterhin positive Entwicklung. Trotz der Turbulenzen auf den Kapitalmärkten wird das Wirtschaftswachstum in Österreich und den anderen EU-Ländern bei ca. 2,4 % relativ robust bleiben. Auch auf die CEE-Märkte hatte die US-Subprime-Krise kaum Auswirkungen – die Region ist nach wie vor von einem starken Wachstum geprägt: Aktuell beträgt das durchschnittliche Wirtschaftswachstum rund 6,5 %.

Die aufgrund der US-Immobilienkrise durchgeführte Zinssenkung der FED Mitte September hat für Beruhigung und Stabilisierung gesorgt, auch die EZB hat auf eine Zinsanhebung verzichtet. Dennoch ist die Gefahr für weitere Zinssteigerungen vor allem seitens der EZB aufgrund der Inflationsentwicklung noch nicht vollständig gebannt.

## **Sehr erfreuliche Geschäftsentwicklung in den ersten drei Quartalen 2007**

### **Deutliche Steigerungen bei Umsatz- und Ertragskennzahlen**

In den ersten neun Monaten konnten die Umsatz- und Mieterlöse weiter gesteigert werden: Im Vergleich zur Berichtsperiode im Vorjahr konnten die Umsatzerlöse um 35 % auf EUR 68,4 Mio. erhöht werden, der Anstieg des Mietertrags um 32 % auf EUR 54,9 Mio. ist vor allem auf die Zukäufe in Deutschland zurückzuführen. Nach wie vor trugen österreichische und deutsche Immobilien mehr als 71 % zu den Umsatzerlösen bei, in den CEE-Ländern wird vor allem nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte ab 2009 eine deutliche Steigerung des Beitrags zu den Umsatzerlösen erwartet.

Durch die Veräußerung von Immobilien in Österreich und Prag und den damit verbundenen, zwischen 10 % und 20 % über den letzten Schätzwerten liegenden Verkaufspreisen stiegen die Gewinne aus Immobilienverkäufen auf EUR 11,1 Mio. Das EBITDA stieg um 88 % auf EUR 88,4 Mio. nach EUR 47,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres, während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2006 um 88 % auf EUR 86 Mio. gesteigert werden konnte. Diese Ertragssteigerung ist vor allem auf die Gewinne aus den Immobilienverkäufen sowie die Wertsteigerung bestehender Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE zurückzuführen. Insgesamt betrug das Ergebnis aus der Neubewertung von Liegenschaften seit Jahresbeginn EUR 41,5 Mio. oder rund 3 % des Immobilienvermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allem aufgrund von direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen wie Betriebskostenaufwendungen, die an die Mieter weiterverrechnet werden können, sowie Instandhaltungskosten und andere den Immobilien zurechenbare Aufwendungen um 81 % gestiegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch die Management- und Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 4,4 Mio. enthalten – das sind die mit Abstand günstigsten Gebühren im Vergleich zu unseren österreichischen Mitbewerbern. Der sonstige Finanzierungsaufwand ist durch einen erhöhten Leverage – per 30. September 2007 betrug das Loan to Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) 56 % inklusive Genussscheine – ebenfalls deutlich von

EUR 7,5 Mio. auf EUR 17,5 Mio. gestiegen. Das Finanzergebnis stieg in diesem Zusammenhang auf minus EUR 32,7 Mio. Bei der Position „aperiodischer Genussscheinaufwand“ sind im dritten Quartal keine zusätzlichen Kosten angefallen, sämtliche Einmalkosten für die Genussscheinrestrukturierung wurden bereits im zweiten Quartal ausgewiesen.

Das EBT, der Periodenüberschuss vor Steuern, belief sich somit auf EUR 32,3 Mio. nach EUR 30,1 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Tatsächlich liquiditätswirksame Ertragsteuern fielen nur in sehr geringem Umfang von EUR 0,7 Mio. an. Der Konzerngewinn legte um 9 % auf EUR 24,1 Mio. zu, nach Abzug der Anteile fremder Gesellschafter verblieb ein Konzerngewinn von EUR 21,4 Mio. im Unternehmen. Der operative Cashflow beträgt EUR 35,5 Mio. nach EUR 35,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres, und der FFO (Funds from Operations) lag bei EUR 11,8 Mio. nach EUR 19,9 Mio.

### **Konzernbilanz**

Die Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG stieg zum 30. September 2007 auf EUR 1,7 Mrd. (30.9.2006: EUR 1,3 Mrd.), davon betrug das langfristige Vermögen EUR 1.487 Mio. Die Position Sachanlagen/vermietete Immobilien erhöhte sich um 37 %. Das Eigenkapital erhöhte sich auf EUR 613,6 Mio. (30. September 2006: EUR 612,6 Mio.). Die langfristigen Bankverbindlichkeiten hingegen stiegen um 79 % auf EUR 467,1 Mio., dadurch belief sich das Gearing auf einen Wert von 137 % inklusive Genussscheine und auf solide 89 % exklusive Genussscheine. Rund 84 % der Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten sind fix auf neun Jahre abgesichert bzw. durch Zinssicherungsinstrumente wie Caps, Swaps oder Collars gehedgt.

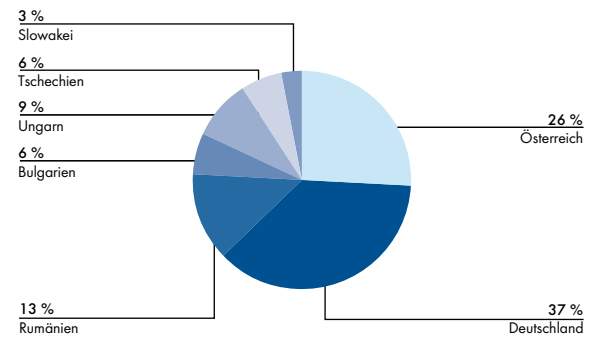
### **Positiver Ausblick**

Das Management der Sparkassen Immobilien AG rechnet auch 2007 mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und einem Geschäftsjahr, in dem alle relevanten Umsatz- und Ertragskennzahlen des Vorjahres deutlich übertroffen werden. Im Rahmen der erstmals bekannt gegebenen Prognosen für die weitere Geschäftsentwicklung rechnet das Management mit einem Umsatz in einer Größenordnung von EUR 90 Mio., davon Mieterlöse in der Höhe von rund EUR 72 Mio. Das EBIT soll demnach bei rund EUR 100 Mio. liegen und die Earnings per Share bei ca. EUR 0,36.

### Entwicklung Immobilienportfolio in den ersten drei Quartalen 2007

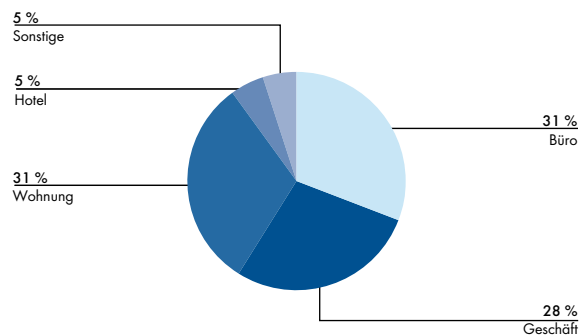
Die Sparkassen Immobilien AG hat das Immobilienportfolio in den ersten drei Quartalen durch zahlreiche Akquisitionen mit Schwerpunkt Deutschland auf EUR 1,5 Mrd. ausgebaut, dies entspricht einer Steigerung um 56 % gegenüber dem Vorjahreswert in den ersten drei Quartalen. Zum Stichtag 30. September 2007 umfasst das Portfolio insgesamt 202 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.247.000 m<sup>2</sup>, davon entfielen 291.500 m<sup>2</sup> oder 23 % der Fläche auf Entwicklungsprojekte. Die Nutzfläche legte damit um 55 % gegenüber den ersten drei Quartalen 2006 zu. Nach Regionen betrachtet, entfielen 63 % der Nutzfläche auf Österreich und Deutschland und 37 % auf die CEE-Länder. Die Brutto-Mietrendite quer über das Portfolio betrug per 30. September 2007 5,9 %, in Österreich 5,9 %, in Deutschland aufgrund des höheren Leerstands 5,9 %, in den CEE-Ländern lag die durchschnittliche Brutto-Mietrendite aufgrund des Umbaus des Hotel Marriott in Budapest bei 5,9 %. Der Vermietungsgrad im Portfolio lag zum 30. September bei 93 %, in Österreich bei 95 %, in CEE lag bei nahezu Vollausslastung mit 99 % Vermietungsgrad vor, während in Deutschland der Leerstand noch 10 % betrug. Dieser Leerstand soll aufgrund von aktivem Mietermanagement und bereits gestarteten Entwicklungsmaßnahmen bis Ende 2008 deutlich reduziert werden.

### Gesamtnutzfläche nach Regionen \*



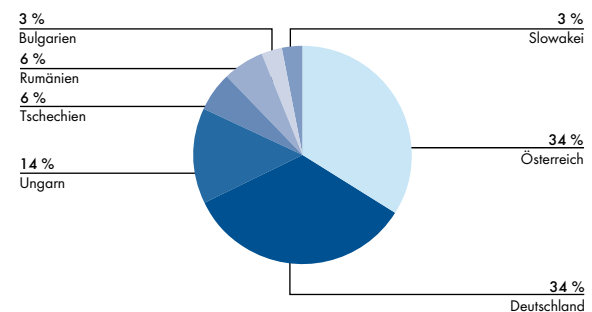
\*Inkl. Entwicklungsobjekte.

### Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart \*



\*Inkl. Entwicklungsobjekte.

### Immobilienvermögen nach Regionen \*



\*Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte.



### **Veränderungen im Portfolio: Immobilienakquisitionen mit Schwerpunkt Deutschland – Entwicklungsprojekte „on track“**

In den ersten drei Quartalen 2007 wurden insgesamt 106 Objekte und mehrere Grundstücke mit einer Gesamtnutzfläche von 312.200 m<sup>2</sup> erworben, davon entfielen 88 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 193.800 m<sup>2</sup> auf Akquisitionen im dritten Quartal. Darunter ein aus Wohn- und Geschäftsflächen bestehendes Portfolio in Hamburg mit 3 Objekten und einer Nutzfläche von 6.500 m<sup>2</sup> und ein ebenfalls gemischt genutztes Portfolio von insgesamt 11 Wohn- und Geschäftsobjekten auf insgesamt 17.600 m<sup>2</sup> in sehr guten Lagen in Berlin Mitte. Gleich zu Beginn des dritten Quartals hat die Sparkassen Immobilien AG ein Zinshausportfolio mit 2.200 Wohnungen und 170.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in großteils sehr guten Lagen in Berlin und Leipzig übernommen. Mit den Baufortschritten bei den Entwicklungsprojekten in Prag, Bukarest und Sofia ist die Sparkassen Immobilien AG ebenfalls voll im Plan. Rund EUR 85 Mio. wurden in den ersten drei Quartalen in Entwicklungsprojekte investiert.

Nachtragsbericht:

Per 1. Oktober bzw. 1. November wurden 23 Objekte eines bereits am Ende des Jahres 2006 vorfixierten Vertrags über den Kauf eines Zinshauspakets in Berlin übernommen.

Dieses Paket besteht insgesamt aus 53 klassischen Zinshäusern in guten und sehr guten Lagen in Berlin, mit einer Gesamtnutzfläche von 176.000 m<sup>2</sup>.

So wurden per 1. Oktober fünf Objekte mit einem Kaufpreis von EUR 10 Mio. übernommen, am 1. November zusätzliche 18 Objekte mit einem Kaufpreis von EUR 33,7 Mio. Die restlichen Objekte werden im Laufe der nächsten Monate Zug um Zug übernommen.

Das auf der Wiener Mariahilferstraße gelegene Kaufhaus „Herzmansky“ mit dem Hauptmieter Peek & Cloppenburg wurde mit Stichtag 25. Oktober 2007 nach Erwerb der restlichen 25%-Anteile an eine Projektgesellschaft der Peek & Cloppenburg-Gruppe verkauft. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 18.200 m<sup>2</sup>, davon 16.300 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und 1.900 m<sup>2</sup> Büro- und sonstige Flächen. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

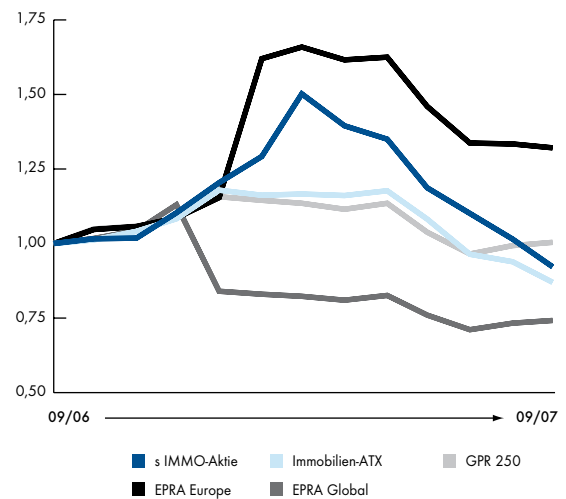
# s IMMO-Aktie

Die Kursentwicklung der s IMMO-Aktie konnte sich vor allem ab dem zweiten Halbjahr der allgemeinen Entwicklung an den Kapitalmärkten – und hier insbesondere jener der Immobilienaktien – nicht entziehen. Die von der US-Subprime-Krise und den damit verbundenen Zinsängsten und Liquiditätsproblemen ab Mai und Juni ausgelöste Abwärtstendenz setzte sich bis zum Ende des dritten Quartals fort – wenngleich in unterschiedlicher Intensität. Die s IMMO Aktie folgte leicht zeitverzögert diesem negativen Trend und verlor von 1. Jänner 2007 bis zum Stichtag 30. September 2007 16,4 %. Damit war die s IMMO-Aktie im allgemeinen Sog jene Aktie, die bis zum Stichtag den geringsten Verlust im Vergleich zur Peergruppe und dem Immobilien-ATX aufwies. Auf 1-Jahres-Basis (Stichtag 30. September) liegt die s IMMO-Aktie bei -7,8 %, seit Erstnotiz bei einer Performance von +15,49 %.

Während die international relevanten Immobilienindices, der GPR 250 und EPRA, wieder leichte Erholungstendenzen zeigten, setzten die österreichischen Immobilientitel – verstärkt durch eine Vertrauenskrise – die negative Entwicklung fort. Bei Berichtserstellung war noch kein einheitlicher Trend absehbar, die Märkte für Immobilientitel sind noch etwas volatil, obwohl Analysten bereits eine Bodenbildung prognostizieren. Mit einem Abschlag von 15 % auf den NAV (Stichtag 30. September 2007) bietet die s IMMO-Aktie ein günstiges Einstiegsniveau, da sämtliche Rahmenbedingungen – Zinsen auf stabilem Niveau, attraktives, nicht überhitztes Immobilienumfeld in Österreich, Deutschland und CEE – diese Kurskorrektur nicht rechtfertigen. Um weitere, vertrauensbildende Maßnahmen zu ergreifen, führte die Sparkassen Immobilien AG in den vergangenen Wochen eine Reihe von Informationsveranstaltungen durch und intensivierte Gespräche mit Privatanlegern und institutionellen Investoren. Mit den Zahlen der ersten drei Quartale wird das Management auf Roadshows zahlreiche Einzelgespräche und auch bei Gruppenpräsentationen wieder verstärkt internationale institutionelle Investoren ansprechen.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie stieg auf EUR 9,7 per 30. September 2007, das bedeutet gegenüber 30. März 2006 ein Plus von 15 %. Der Gewinn pro Aktie lag per 30. September bei EUR 0,31, ohne Berücksichtigung der Einmaleffekte aus der Genussschein-Restrukturierung würde der Gewinn pro Aktie bei EUR 0,62 liegen.

Performance s IMMO-Aktie Sept. 06–Sept. 07



## Börse- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000652250	Kurs zum 30.9.2007 in EUR	8,20
Bloomberg	SPI AV	Performance 1 Jahr	-7,8 %
Reuters	SIAG.VI	Year to date:	-16,4 %
Gewinnverwendung	Thesaurierend	3 Jahre	3,8 %
Erstnotiz	28.6.2002	Seit Erstnotiz	15,49 %

## Aktienkennzahlen

	30.09.2007	30.09.2006	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,31*	0,37	-16 %
Cashflow/Aktie in EUR	0,17	0,35	-51 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,7	8,4	+15 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	36	19	
Kurs-/NAV-Verhältnis in %	85	106	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	8,20	8,89	-7,8 %

\*Inkl. aperiodischen Genussscheinaufwands.

## Finanzkalender 2007/2008

Ergebnisse zum dritten Quartal 2007	7. November 2007
Ergebnis Geschäftsjahr 2007	17. April 2008
Ergebnisse erstes Quartal 2008	20. Mai 2008
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

# s IMMO INVEST

## Börse- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000795737/AT0000630690 (2. Tranche)	Kurs zum 30.9.2007 in EUR	98,00/98,95
Bloomberg	SPiG AV	Performance	
Reuters	SIMlg.VI	1 Jahr	0,3 %/8,9 %
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung	3 Jahre p. a.	8 %
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004	Seit Erstnotiz p. a.	8,4 %/9,5 %



**Entwicklungsprojekt „Serdika Center“, Sofia/Bulgarien**

Nutzfläche: 50.000 m<sup>2</sup> Shopping-Mall, 35.000 m<sup>2</sup> Büro

Gesamtinvestitionskosten: EUR 210 Mio.

Geplante Fertigstellung: 2009

# Konzernanhang (Notes)

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

# Konzernbilanz zum 30. September 2007

in TEUR	Note	30.09.2007	31.12.2006
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		59	36
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15, 16		
a) Vermietete Immobilien		1.158.860	844.641
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		77.000	151.680
c) Selbst betriebene Hotels		93.176	73.273
d) Anlagen in Bau		145.446	102.121
		<b>1.474.482</b>	<b>1.171.715</b>
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		1.338	1.771
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		256	141
2. Beteiligungen		7.024	7.312
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		4.020	3.145
		<b>1.487.179</b>	<b>1.184.120</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.148	3.676
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		32.744	22.909
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		20.298	20.177
		<b>60.190</b>	<b>46.761</b>
II. Wertpapiere und Anteile		0	5.201
III. Liquide Mittel		146.462	75.387
		<b>206.652</b>	<b>127.349</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>1.474</b>	<b>3.709</b>
		<b>1.695.305</b>	<b>1.315.178</b>

in TEUR	Note	30.09.2007	31.12.2006
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		328.015	293.759
III. Konzerngewinn		21.377	36.820
IV. Fremdanteil		16.716	34.553
		<b>613.617</b>	<b>612.641</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Obligationenähnliche Genussrechte	18	294.410	314.062
2. Langfristige Bankverbindlichkeiten	19	467.103	260.975
3. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		37.841	25.767
b) Sonstige		5.599	6.158
		<b>43.440</b>	<b>31.925</b>
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		59.975	0
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.528	11.665
c) Wohnbauförderung		5.747	6.113
d) Andere		6.985	4.943
		<b>84.235</b>	<b>22.721</b>
		<b>889.188</b>	<b>629.683</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Finanzverbindlichkeiten		164.110	30.224
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.213	6.799
3. Sonstige Verbindlichkeiten		17.094	31.311
		<b>188.417</b>	<b>68.334</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>4.082</b>	<b>4.520</b>
		<b>1.695.305</b>	<b>1.315.178</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis zum 30.09.2007

in TEUR	Note	1.1.-30.9. 2007	1.7.-30.9. 2007	1.1.-30.9. 2006	1.7.-30.9. 2006
1. Umsatzerlöse	8	68.418	23.280	50.746	17.528
davon Mieterlöse		54.894	18.948	41.586	14.566
2. Neubewertung Liegenschaften	15	41.479	24.712	11.605	3.868
3. Sonstige betriebliche Erträge	9	2.758	981	4.195	947
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	11.073	11.073	123	-14
<b>5. Betriebsleistung</b>		<b>123.728</b>	<b>60.046</b>	<b>66.669</b>	<b>22.329</b>
6. Abschreibungen		-2.341	-813	-1.391	-462
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-35.363	-13.978	-19.588	-7.685
<b>8. Ergebnis aus der   Geschäftstätigkeit/EBIT</b>		<b>86.024</b>	<b>45.255</b>	<b>45.690</b>	<b>14.182</b>
9. Finanzergebnis	12	-32.741	-15.656	-15.592	-4.336
10. Aperiodischer Genussscheinaufwand	13	-20.982	0	0	0
<b>11. Periodenüberschuss   vor Steuern/EBT</b>		<b>32.301</b>	<b>29.599</b>	<b>30.098</b>	<b>9.847</b>
12. Ertragssteuern	14	-8.242	-7.067	-7.952	-2.698
<b>13. Periodenüberschuss nach Steuern</b>		<b>24.059</b>	<b>22.532</b>	<b>22.146</b>	<b>7.148</b>
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft		21.377	20.389	21.080	6.847
davon Anteile fremder Gesellschafter		2.682	2.143	1.066	301

### Gewinn je Aktie:

In der Kennziffer „Gewinn je Aktie“ wird der Periodenüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenüber gestellt.

	1-9/2007	1-9/2006
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	21.377	21.080
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	56.316.520
<b>Konzerngewinn je Aktie in EUR</b>	<b>0,31</b>	<b>0,37</b>



## Konzern-Cashflow-Statement für den Zeitraum 01.01. bis 30.09.2007

in TEUR	01.01.-30.09.2007	01.01.-30.09.2006
<b>Jahresüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>32.301</b>	<b>30.098</b>
Neubewertung von Liegenschaften	-41.479	-11.605
Abschreibungen	2.341	1.391
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-11.073	-123
Gezahlte Steuern	-299	-186
Finanzergebnis	32.741	15.592
Aperiodischer Genussscheinaufwand	20.982	0
<b>Cashflow I</b>	<b>35.514</b>	<b>35.167</b>

## Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 1.1.2007 (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
<b>Stand 1.1.2007 (Fair Values)</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>89.278</b>	<b>34.553</b>	<b>612.641</b>
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	5.529	5.529
Abgang	0	0	0	-26.053	-26.053
Konzerngewinn	0	0	21.377	2.682	24.059
Sonstige Änderungen:	0	0	-2.564	5	-2.559
davon Available-for-Sale	0	0	757	0	757
davon Währungsdifferenzen	0	0	-3.321	5	-3.316
<b>Stand 30.9.2007</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>108.091</b>	<b>16.716</b>	<b>613.617</b>

### Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.09.2007	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	30.09.2007
In Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0
Verkauf eigener Aktien	0
<b>In Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>68.118.718</b>
Eigene Aktien im Bestand	0
<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>68.118.718</b>

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. September 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, Slowakei, Deutschland, Rumänien, Bulgarien, 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. September 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 60 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung). Die folgenden Gesellschaften wurden im Jahr 2007 erstmals konsolidiert:

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
API Holding AG	Salzburg	A	100.000,00	98,00	EUR	30.4.2007
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000,00	100,00	EUR	1.1.2007
„Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336,42	100,00	EUR	30.9.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Arhus C	DK	125.000,00	94,40	DKK	31.3.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Arhus C	DK	125.000,00	94,40	DKK	31.3.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT III APS (GPI III APS)	Arhus C	DK	125.000,00	94,40	DKK	1.7.2007
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000,00	100,00	EUR	2.7.2007
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.100,00	94,90	EUR	2.7.2007
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	Wien	A	3.982.500,00	99,74	EUR	2.7.2007
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000,00	99,74	EUR	2.7.2007
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000,00	75,00	EUR	2.7.2007
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft	Budapest	H	3.000.000,00	100,00	HUF	1.1.2007
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020,00	100,00	RON	1.1.2007
Austria Real Invest Ukraine LCC	Kiew	UA	66.382,25	100,00	UAH	21.2.2007
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000,00	100,00	BGL	1.1.2007

Die drei dänischen Gesellschaften GPI APS wurden durch die s IMMOBILIEN AG erworben und haben ihrerseits in Folge sieben Wohnimmobilien in Norddeutschland im Wert von 16,5 Mio EUR erworben. Die E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH – eine bis dato nicht konsolidierte Tochtergesellschaft der s IMMOBILIEN AG – erwarb im zweiten Quartal den Lloydhof in Bremen um 21,8 Mio EUR.

Zu Beginn des dritten Quartals erfolgte die Übernahme des gesamten Zinshausportfolios der Citec Immobilien-Gruppe in Deutschland zu einem Wert von EUR 185 Mio. Schulden wurden im Ausmaß von EUR 119,8 Mio übernommen. Die Sparkassen Immobilien AG übernimmt 88 Immobilien mit rund 2.200 Wohnungen in großteils sehr guten Lagen in Berlin und Leipzig. Neben den beiden Besitzgesellschaften erfolgte

die erstmalige Konsolidierung von zwei Holdinggesellschaften und einer Hausverwaltungsgesellschaft.

Die API Holding AG, Salzburg 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.

Die Anteile an der „Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. wurde zum Ende des dritten Quartals zur Gänze erworben und umfassen eine Büroimmobilie im Wert von EUR 1,9 Mio. Dabei wurden keine namhaften Schulden übernommen.

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

Im dritten Quartal 2007 wurde die tschechische Zwischenholdinggesellschaft Palac Karlin s.r.o. und damit indirekt die Besitzgesellschaft Palác Karlin Property a.s. veräußert. In Österreich erfolgte die Veräußerung der 75 % Beteiligung an der Kaufhaus Steffl Betriebs AG. Der Erfolg aus der Veräußerung der Immobilien ist in Note 10 ersichtlich.

Ebenfalls im dritten Quartal erfolgte der Erwerb der restlichen 25 % der Anteile an der Herzmansky Kaufhaus AG zum Kaufpreis von EUR 6,4 Mio.

#### 4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Konzerninterne Transaktionen und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Konzerninterne Zwischengewinne 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 1.1.2007 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, welche weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich 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 %–7 %, Ausland: 4,5 %–8 %). Liegenschaften, die zeitnah zum Bilanzstichtag gekauft wurden, werden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

#### Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die eigen genutzten 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 gegenüber gestellt. 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 unter drei Monaten.

### **Steuern**

Der für die Berichtsperiode ausgewiesene Ertragsteueraufwand 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 Zinsscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten und am Bilanzstichtag zum positiven Marktwert (TEUR 3.956) bewertet und sind dem Available-for-Sale Bestand zugeordnet.

### **Umsatzrealisierung**

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

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

Zinsenerträge werden auf Basis des anzuwendenden Zinssatzes und des Forderungsbetrages ermittelt.

## 7. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entsprechend der Wahlmöglichkeit des IAS 40 für vermietete Immobilien („investment properties“) erfolgt die Bewertung dieser ab 1.1.2007 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

1. Jänner 2006 bis 30. September 2006  
in TEUR

	At Cost	Umwertung	Fair Values
1. Umsatzerlöse	50.746	0	50.746
2. Neubewertung Liegenschaften	0	11.605	11.605
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.195	0	4.195
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.222	-1.099	123
<b>5. Betriebsleistung</b>	<b>56.163</b>	<b>10.506</b>	<b>66.669</b>
6. Abschreibungen	-15.971	14.580	-1.391
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.588	0	-19.588
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>	<b>20.604</b>	<b>25.086</b>	<b>45.690</b>
9. Finanzergebnis	-8.605	-6.987	-15.592
<b>10. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>11.999</b>	<b>18.099</b>	<b>30.098</b>
11. Ertragsteuern	-2.455	-5.497	-7.952
<b>12. Periodenüberschuss nach Steuern</b>	<b>9.544</b>	<b>12.602</b>	<b>22.146</b>
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	8.925	12.155	21.080
davon Anteile fremder Gesellschafter	619	447	1.066

## 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 Nutzungsart der Immobilien (Nebensegmentierung).

Die Hauptsegmentierung umfasst folgende Regionen (in TEUR):

	Österreich		Deutschland	
	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006
Umsatzerlöse	28.297	28.153	20.613	6.901
Sonstige betriebliche Erträge	30.515	13.324	-6.622	-869
<b>Betriebsleistung</b>	<b>58.812</b>	<b>41.477</b>	<b>13.991</b>	<b>6.032</b>
Abschreibungen	-67	-81	-31	-19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.574	-12.604	-8.842	-1.876
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>41.171</b>	<b>28.792</b>	<b>5.118</b>	<b>4.137</b>
Langfristiges Vermögen				
Stand 30.09.	511.622	539.791	518.522	240.021
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich)				
Stand 30.09.	338.964	427.687	331.142	64.244

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Summe	
30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006	30.09. 2007	30.09. 2006
3.119	2.650	5.096	5.143	9.187	7.899	0	0	2.106	0	0	0	68.418	50.746
1.766	-1	12.680	8	16.955	3.460	16	0	0	0	0	0	55.310	15.923
<b>4.885</b>	<b>2.649</b>	<b>17.776</b>	<b>5.151</b>	<b>26.142</b>	<b>11.359</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2.106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123.728</b>	<b>66.669</b>
-41	-41	-98	-118	-1.488	-1.127	0	0	-616	-4	0	0	-2.341	-1.391
-1.027	-958	-3.339	-1.478	-2.925	-2.572	-209	-2	-1.403	-98	-44	0	-35.363	-19.588
<b>3.817</b>	<b>1.650</b>	<b>14.339</b>	<b>3.555</b>	<b>21.729</b>	<b>7.660</b>	<b>-193</b>	<b>-2</b>	<b>87</b>	<b>-102</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>86.024</b>	<b>45.690</b>
40.890	39.160	94.794	107.569	200.281	165.262	45.300	40.430	75.726	51.463	44	0	1.487.179	1.183.694
16.705	6.374	73.216	49.053	122.274	79.030	0	0	6.887	55	0	0	889.188	626.443

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Umsätze 1-9/2007		Verteilung der Umsätze 1-9/2006	
	TEUR	%	TEUR	%
Büroobjekte	36.494	53,34	29.504	58,14
Wohnobjekte	12.152	17,76	4.522	8,91
Geschäftsobjekte	14.590	21,32	13.655	26,91
Hotel	5.182	7,58	3.065	6,04
	<b>68.418</b>	<b>100,00</b>	<b>50.746</b>	<b>100,00</b>

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Mieterträge	54.894	41.586
Betriebskosten	13.524	9.160
	<b>68.418</b>	<b>50.746</b>

## 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Gross Operating Profit/Hotelbetriebe	658	3.294
Auflösung Wohnbauförderung	367	367
Sonstige	1.733	534
	<b>2.758</b>	<b>4.195</b>

## 10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-9/2007	1-9/2006
Veräußerungserlös		103.688	10.195
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	-1.835		
Zur Veräußerung bestimmt	-90.780	-92.615	-10.072
		<b>11.073</b>	<b>123</b>

Das Ergebnis aus der Veräußerung umfasst den Erfolg aus dem Verkauf von zwei Immobilienbesitzgesellschaften sowie von zwei Immobilien in Österreich und Tschechien.

## 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	22.535	12.228
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	12.828	7.360
	<b>35.363</b>	<b>19.588</b>

## 12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	-20.100	-13.633
Finanzierungsaufwand	-17.502	-7.451
Finanzierungserträge	4.861	5.492
	<b>-32.741</b>	<b>-15.592</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. Diese Genussscheine wurden Ende September 2007 eingezogen.

## 14. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Laufender Steueraufwand	749	747
Latenter Steueraufwand	9.893	7.205
Aperiodischer latenter Steuerertrag	-2.400	0
	<b>8.242</b>	<b>7.952</b>

## BILANZ

### 15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Buchwert zum 1.1. „At Cost“	732.889	642.146
Änderung der Bilanzierungsmethode	111.752	75.343
Buchwert zum 1.1. „Fair Values“	844.641	717.489
Zugänge	290.675	162.128
Abgänge	-1.835	-10.072
Aufwertungen	48.289	11.605
Abwertungen	-22.910	0
<b>Buchwert zum 30. 9.</b>	<b>1.158.860</b>	<b>881.150</b>

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-9/2007	1-9/2006
Österreich	14.471	95
Deutschland	275.464	136.406
Tschechien	194	152
Ungarn	547	7.146
Slowakei	0	18.329
	<b>290.676</b>	<b>162.128</b>

Zusammensetzung:

in TEUR	30.09.2007	31.12.2006
<b>Vermietete Immobilien</b>		
Österreich	420.665	395.461
Deutschland	507.100	238.623
Tschechien	59.280	57.310
Ungarn	131.155	114.347
Slowakei	40.660	38.900
	<b>1.158.860</b>	<b>844.641</b>

Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien:

Österreich	77.000	125.400
Tschechien	0	26.280
	<b>77.000</b>	<b>151.680</b>

Die zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften umfassen zum Bilanzstichtag eine österreichische Geschäftsimmobilie. Diese ist derzeit vermietet. Aus der Neubewertung dieser Immobilie wurde ein Aufwertungsertrag von TEUR 16.100 erzielt.

Eine tschechische und eine österreichische Immobilie wurden im dritten Quartal veräußert.

### 16. SELBST BETRIEBENE HOTELS, SONSTIGE SACHANLAGEN

in TEUR	30.09.2007	31.12.2006
<b>Selbst betriebene Hotels</b>		
Ungarn	67.317	46.806
Rumänien	25.859	26.467
	<b>93.176</b>	<b>73.273</b>
<b>Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)</b>		
Österreich	2.498	8.423
Deutschland	11.128	1.159
Rumänien	49.843	24.979
Bulgarien	45.300	40.430
Tschechien	35.247	23.582
Ungarn	1.430	3.548
	<b>145.446</b>	<b>102.121</b>

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 78.090 (Ungarn) und TEUR 44.670 (Rumänien).

## 17. FINANZANLAGEN

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

### Beteiligungen

	Anteil in %	30.09.2007 TEUR
BGM-IMMORENT _ Aktiengesellschaft & Co KG	22,1	2.117
PCC- Hotelerrichtungs- und _ Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG _ Stille Beteiligung		4.148
ERSTE Immobilien _ Kapitalanlagegesellschaft mbH	15,0	750
Sonstige		9
		<b>7.024</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), welcher 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 den Zeitraum Jänner bis September 2007 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 20.100.

Zum 30. September 2007 waren 3.250.889 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 1. Jänner 2007	44.889	11,71
Genussscheinkapital zum 1. Jänner 2007	323.462	84,38
Rückkauf und Einzug von 582.509 Stück im Juli bzw. September 2007	-49.152	-
Ergebnisanspruch der _ Genussscheininhaber	20.100	6,18
<b>Genussscheinkapital zum 30. September 2007</b>	<b>294.410</b>	<b>90,56</b>

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	30.9.2007	30.09.2006
<b>Kreditgebende Bank</b>		
Erste Bank der oesterreichischen _ Sparkassen AG	146.823	67.162
Österreichische Banken	208.102	157.023
deutsche Banken	112.178	36.790
	<b>467.103</b>	<b>260.975</b>

## 20. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZ- STICHTAG

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden vier Abschlüsse von Bedeutung getätigt:

Per 1. Oktober bzw. 1. November wurden 23 Objekte eines bereits am Ende des Jahres 2006 vorfixierten Vertrags über den Kauf eines Zinshauspakets in Berlin übernommen.

Dieses Paket besteht insgesamt aus 53 klassischen Zinshäusern in guten und sehr guten Lagen in Berlin mit einer Gesamtnutzfläche von 176.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der damit verbundenen Hypothekarbelastungen kann die Sparkassen Immobilien AG Objekte aus diesem Portfolio erst nach abgeschlossenen Verhandlungen mit den verschiedenen Banken Zug um Zug übernehmen.

So wurden per 1. Oktober fünf Objekte mit einem Kaufpreis von EUR 10 Mio. übernommen, am 1. November zusätzliche 18 Objekte mit einem Kaufpreis von EUR 33,7 Mio. Weitere Objekte werden im Laufe der nächsten Monate in das Portfolio der Sparkassen Immobilien AG kommen.

Das auf der bekannten Wiener Einkaufsstraße Mariahilfer Straße gelegene Kaufhaus „Herzmansky“ mit dem Hauptmieter Peek & Cloppenburg wurde mit Stichtag 25. Oktober 2007 nach Erwerb der restlichen 25%-Anteile an eine Projektgesellschaft der Peek & Cloppenburg-Gruppe verkauft. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 18.200 m<sup>2</sup>, davon 16.300 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und 1.900 m<sup>2</sup> Büro- und sonstige Flächen.

Wien, am 6. November 2007

Der Vorstand

MMag. Holger Schmidmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

## **Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft**

A-1060 Wien

Windmühlgasse 22-24

Tel.: +43 (0) 5 0100-27550

Fax: +43 (0) 5 0100-27559

### **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)

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

### **Impressum:**

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

Konzeption und Gestaltung: schoeller corporate communications, Hamburg/Wien

Übersetzung: Fox Coffey KEG

Fotos: Marco Moog, Sparkassen Immobilien AG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Quartalsbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt.

Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Personen beiderlei Geschlechts.