

Unser Weg **2008** 1. Quartalsbericht



Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.3.2007	Veränderung
Umsatzerlöse	26,9	22,1	+22 %
davon Mieterlöse	21,2	17,4	+21 %
EBITDA	19,9	11,5	+74 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18,9	26,2	-28 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	7,6	13,2	-43 %
Konzerngewinn	6,2	10,6	-42 %
Cash flow aus dem Ergebnis	14,3	11,3	+26 %
Eigenkapital	616,3	626,2	-2 %
Eigenkapitalquote	34 %	45 %	
Börsenkapitalisierung	775,0	1.404,3	
davon s IMMO Aktie	469,3	961,8	
davon s IMMO INVEST	305,7	442,5	

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.3.2007	Veränderung
Anzahl Objekte	252	107	+136 %
Immobilienvermögen (Marktwert) in EUR Mio.	1.622	1.270	+28 %
Gesamtnutzfläche in m ²	1.433.400	1.052.300	+36 %
Brutto-Mietrendite in %	6,4 %	6,4 %	
Vermietungsgrad in %	91 %	94 %	

Aktienkennzahlen

	31.3.2008	31.3.2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,09	0,15	-40 %
Cashflow/Aktie in EUR	0,12	0,05	+120 %
NAV	9,6	9,1	+5 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	14	64	
Kurs/NAV-Verhältnis in %	72 %	155 %	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	6,89	14,12	

Finanzkalender 2008

Ergebnis Geschäftsjahr 2007	17. April 2008
Ergebnisse 1. Quartal 2008	20. Mai 2008
Hauptversammlung, Kursalon Hübner, Wien	28. Mai 2008, 15:00 Uhr
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

Inhalt

- 2 Brief an die Aktionäre
- 4 Geschäftsverlauf
- 11 Konzernanhang (Notes)



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre!

Im April dieses Jahres konnten wir das operativ erfolgreichste Geschäftsjahr seit dem mehr als 20-jährigen Bestehen der Sparkassen Immobilien AG bekannt geben – ein erfreuliches Ergebnis in einem stürmischen Umfeld. Die Kapitalmärkte sind derzeit sehr schwierig, aber unsere operative Unternehmensentwicklung ist weiterhin erfolgreich. So können wir auch für das 1. Quartal 2008 Positives berichten.

Die s IMMO Aktie konnte sich von der allgemein negativen Entwicklung der Kapitalmärkte und den negativen Rahmenbedingungen wie hoher Ölpreis oder sehr schwierige Finanzmärkte nicht abkoppeln. Sie notiert per 31.03.2008 rund 30 % unter ihrem inneren Wert, dem Net Asset Value (NAV) von EUR 9,6 – was durchaus auch als Chance für einen Einstieg in unsere Aktie gesehen werden kann. Aus Sicht der Fundamentaldaten sehen wir jedenfalls keinen Anlass für diesen Abschlag, selbst wenn andere europäische Immobilienwertpapiere derzeit mit einem noch höheren Discount notieren. Wir sind der Meinung, dass sich dieser Gap mittelfristig schließen und sich der Aktienkurs wieder dem NAV annähern wird.

2008 wird sowohl für die gesamte Immobilienbranche als auch für die Sparkassen Immobilien AG ein herausforderndes Jahr. Die Ergebnisse des 1. Quartals liegen jedoch voll im Rahmen unserer Gesamtjahresplanung. So belaufen sich die Umsatzerlöse bei EUR 26,9 Mio. und die Mieterlöse bei EUR 21,2 Mio., was einer Steigerung von 22 % bzw. 21 % im Vergleich zum 1. Quartal 2007 entspricht. Das EBIT liegt bei EUR 18,9 Mio. Der Periodenüberschuss nach Steuern liegt bei EUR 6,2 Mio.

Mit diesem Ergebnis sind wir gut am Weg, unser Gesamtjahres-Plan für 2008 zu erreichen: wie anlässlich der Veröffentlichung der Jahresergebnisse 2007 bereits kommuniziert rechnen wir mit leicht höheren Umsätzen und Mieterlösen von rund EUR 99 Mio. bzw. EUR 78 Mio. und einem EBIT von EUR 78 Mio.

Im heurigen Jahr werden wir unser Wohnportfolio in Deutschland durch sinnvolle Verbesserungen und Standard-Anhebungen mit dem Ziel, die Vermietung und damit unsere Erträge zu steigern, qualitativ weiter entwickeln. Darüber hinaus werden wir günstige Kaufgelegenheiten am deutschen Markt wahrnehmen, um attraktive Renditen zu nutzen.

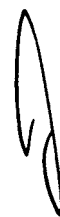
Die Sparkassen Immobilien AG plant im Sinne eines aktiven Portfolio-Managements ebenfalls, einzelne Immobilien zu verkaufen, um Werte auch tatsächlich zu realisieren. Außerdem wollen wir uns weiterhin Grundstücke in guten Lagen für künftige Projekte sichern.

Vor allem konzentrieren wir uns derzeit aber auf die weitere Entwicklung im Sinne einer qualitativ optimalen Errichtung, auf die zeitgerechte Fertigstellung und nachhaltige Vermietung unserer laufenden Projekte. Der Schwerpunkt dieser Aktivitäten liegt auf Rumänien, Bulgarien, Tschechien und der Slowakei. Diese Projekte sollen beginnend ab Ende 2009 und hauptsächlich 2010 deutliche Ergebnisbeiträge durch Mieterlöse und Neubewertungsergebnisse liefern. Wir sind überzeugt, dass dadurch die Ergebnisse des erfreulichen Geschäftsjahres 2007 deutlich übertroffen werden können.

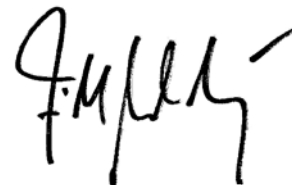
Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejnovszky



Friedrich Wachernig



Die Vorstände Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig und Holger Schmidmayr (v. l. n. r.)

Geschäftsverlauf

Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Nach wie vor intakte Chancen auf den Immobilienmärkten in CEE, steigende Mieten am Wiener Büro- und Berliner Wohnungsmarkt

Die US-Immobilienkrise warf in den vergangenen Monaten lange Schatten auf die globalen Finanz- und Kapitalmärkte. Nun zeichnen sich aufgrund der Liquiditätsverknappung und dem damit verbundenen Rückzug einiger internationaler Investoren erste Auswirkungen auf den Immobilieninvestmentmarkt ab, hingegen ist die Mietpreisentwicklung in den Märkten, in denen die Sparkassen Immobilien AG investiert ist, nach wie vor sehr positiv.

Vor allem am Wiener Büromarkt sind aufgrund weiter sinkender Leerstände Mieten in Top-Lagen bis zu EUR 24/m² erzielbar, die Mietpreise am Wohnungsmarkt sind stabil.

Der Wohnungsmarkt in Berlin zeichnet ein sehr unterschiedliches Bild, jedoch ziehen in immer mehr Stadtbezirken die Mietpreise an, durchschnittlich wird in Berlin rund EUR 6,5/m² bezahlt, in ausgezeichneten Lagen bis zu EUR 9/m². Wir beobachten im Schnitt Preisanstiege zwischen 5 – 8 % gegenüber dem Vorjahr.

Auch in Bukarest und Sofia sind sowohl die Mieten für Büro- als auch für Retailobjekte weiterhin im Steigen begriffen, dies gilt insbesondere für Retailobjekte in den beiden Hauptstädten, in denen die Nachfrage das Angebot sehr deutlich übersteigt. Die Mietpreise für Shopping-Center-Flächen in Bukarest liegen im Schnitt zwischen EUR 30 – 35, Spitzenmieten werden bis EUR 100 erzielt. In Sofia bewegen sich die Mietpreise zwischen EUR 25 und 28/m² im Retail-Segment, für kleinere Flächen sind rund EUR 75/m² erzielbar.

Im Class A-Bürosegment in Bukarest werden derzeit bis zu EUR 22/m² bezahlt, die Top-Mieten in Sofia liegen bei rund EUR 18/m². In Prag beispielsweise bewegen sich die Mieten im Top-Segment auf stabilem Niveau bei EUR 21, die Preise in sogenannten „Central business districts“ haben bis EUR 17 angezogen.

Am Immobilieninvestmentmarkt ist eine generelle marktbedingte Abkühlung festzustellen: als Folge der internationalen Finanzkrise wurden auch im ersten Quartal deutlich weniger Transaktionen als noch vor einem Jahr abgeschlossen – dies gilt für alle bereits erwähnten Märkte.

In sehr guten Lagen sind die Preise nach wie vor weitgehend stabil, hingegen ist in mittleren Lagen ein Anstieg der Ankaufrenditen von bis zu 50 Basispunkten festzustellen – vor allem in den reiferen CEE-Märkten wie Prag und Budapest.

Der Rückzug einiger internationaler Investoren aufgrund der geringeren Liquidität zeigt durchaus positive Auswirkungen: die Grundstückspreise gehen wieder leicht zurück. Für die Sparkassen Immobilien AG ebenfalls positiv ist die Tatsache, dass auch weniger Projekte als ursprünglich geplant auf den Markt kommen werden und sich dadurch ein geringerer Wettbewerb zu unseren Entwicklungsprojekten abzeichnet. Ein Überangebot an Geschäftsflächen ist bei einer weiterhin günstigen wirtschaftlichen Entwicklung demnach auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2008

Umsatz- und Mieterlöse um rund 20 % gestiegen

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 sind die Umsatz- und Mieterlöse weiter gestiegen: Im Vergleich zur Berichtsperiode im Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse um 22 % auf EUR 26,9 Mio. und die Mieterlöse um 21 % auf EUR 21,2 Mio. Österreichische Immobilien trugen 30 %, deutsche Immobilien 42 % zum Mieterlös bei und CEE-Immobilien, die derzeit einen Portfolioanteil von 35 % inkl. Entwicklungsprojekte haben, lieferten 28 % der Mieterlöse. Der Net Operating Income (NOI) konnte von EUR 15,1 Mio. auf EUR 17,9 Mio. gesteigert werden, die NOI-Marge (NOI/Umsatzerlöse) lag bei 67 %.

Die Neubewertungsgewinne in Höhe von TEUR 112 fielen im Vergleich zum ersten Quartal 2007 (EUR 15,6 Mio.) gering aus – ausschlaggebend dafür ist die gegenwärtige Marktentwicklung und unsere damit verbundene eher vorsichtige Bewertungspolitik. Hingegen konnten wir durch den Verkauf einer deutschen Immobilie einen Verkaufsgewinn in Höhe von EUR 5 Mio. erzielen. Der Verkaufspreis des Büroobjekts mit einer Fläche von knapp 17.000 m² im Zentrum von Hamburg lag mehr als 15 % über dem letzten Schätzwert – ein Wert, den wir durchschnittlich bei den letzten Verkäufen erreichen konnten.

Das EBITDA stieg um 74 % auf EUR 19,9 Mio. nach EUR 11,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das EBIT lag aufgrund der erwähnten geringeren Neubewertungsgewinne im ersten Quartal 2008 bei EUR 18,9 Mio. nach EUR 26,2 Mio. im ersten Quartal 2007.

Aufgrund der niedrigeren Aufwendungen für den Genussschein s IMMO INVEST, veränderte sich das Finanzergebnis von EUR 13,0 Mio. auf EUR 11,4 Mio. – dies trotz gestiegener Finanzierungsaufwendungen in Höhe von EUR 9,4 Mio. (1. Quartal 2007: EUR 4,4 Mio.) für die verstärkte Investitionstätigkeit bei Entwicklungsprojekten. Das EBT, der Periodenüberschuss vor Steuern, belief sich somit auf EUR 7,6 Mio. (Vj. EUR 13,2 Mio.). Der Periodenüberschuss nach Steuern lag im ersten Quartal 2008 bei EUR 6,2 Mio. nach EUR 10,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Nach Abzug der Anteile

fremder Gesellschafter verblieb ein Konzerngewinn von EUR 6,2 Mio. im Unternehmen. Der Gewinn pro Aktie belief sich in den ersten drei Monaten 2008 auf EUR 0,09 (1. Quartal 2007: EUR 0,15)

FFO verdoppelt

Der operative Cashflow stieg im ersten Quartal 2008 auf EUR 14,3 Mio. nach EUR 11,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres und die FFO gingen ebenfalls sehr kräftig auf EUR 8,2 Mio. nach EUR 3,7 Mio. hinauf.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG stieg zum Bilanzstichtag 31.3.2008 auf EUR 1,8 Mrd. (31.12.2007: EUR 1,7 Mrd.), davon betrug das langfristige Vermögen EUR 1,6 Mrd. Das Eigenkapital ging im Vergleich zum 31.12.2007 geringfügig von EUR 619,6 Mio. auf EUR 616,3 Mio. zurück. Der Grund dafür liegt im kurzfristigen Rückgang des Zinsniveaus zum Quartalsende, der sich wiederum negativ auf die von der Sparkassen Immobilien eingesetzten Hedging-Derivative für Fremdkapital auswirkte.

Die langfristigen Bank-Verbindlichkeiten stiegen gegenüber dem 31.12.2007 moderat um 8 % auf EUR 507,6 Mio. Die Loan-to-Value Ratio (Netto-Bankverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) belief sich zum Bilanzstichtag auf 40 % und lässt uns genügend Spielraum, um auch ohne Kapitalerhöhung das künftige Wachstum und die geplanten Investitionen – vor allem in Entwicklungsprojekte – zu finanzieren. Der Net Asset Value blieb stabil und lag zum 31.3.2008 bei EUR 9,6 pro Aktie. Dieser NAV berücksichtigt ausschließlich fertige Objekte und stille Reserven aus selbst betriebenen Hotels. Entwicklungsprojekte werden „at cost“ geführt und gehen erst nach Fertigstellung in die Bewertung ein.

Ausblick

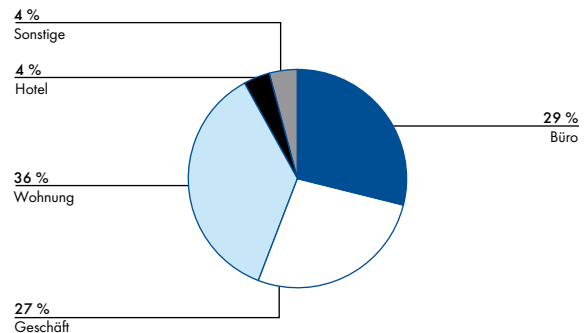
Das Management der Sparkassen Immobilien AG erwartet auf Basis der herrschenden Bedingungen auf den Finanzmärkten und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Immobilienbranche mit einem herausfordernden Geschäftsjahr 2008, in dem steigende Finanzierungsaufwendungen für die laufende Investitionstätigkeit sowie geringere Neubewertungsgewinne die wichtigsten Einflussfaktoren sein werden. Dennoch ist die Sparkassen Immobilien AG gut aufgestellt, die Guidance für 2008 – ein Umsatz in einer Größenordnung von EUR 99 Mio., davon Mieterlöse in der Höhe von rund EUR 78 Mio., und ein EBIT bei rund EUR 72 Mio. – zu erfüllen.

Immobilien-Portfolio auf EUR 1,62 Mrd. ausgeweitet

Durch die Neuakquisition konnten wir unser Immobilienportfolio von EUR 1,3 Mrd. im ersten Quartal 2007 auf EUR 1,62 Mrd. ausbauen. Zum Stichtag 31.3.2008 umfasst das Portfolio insgesamt 252 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.433.400 m², was einem flächenmäßigen Zuwachs von 36 % gegenüber dem Stichtag 31.3.2007 entspricht. 23 % der Nutzfläche entfielen auf Österreich, 41 % auf Deutschland und 36 % auf die CEE-Länder (inkl. Entwicklungsprojekte). Die Brutto-Mietrendite des Portfolios betrug per 31.3.2008 im Schnitt 6,4 %, in Österreich 6,1 %, in Deutschland aufgrund des höheren Leerstands ebenfalls 6,1 % und in den CEE-Ländern durchschnittlich 7,1 %. Der Vermietungsgrad im Portfolio lag zum 31.3.2008 bei 91 %, Österreich bei 93 %, in CEE lag beinahe Vollausslastung mit 97 % Vermietungsgrad vor, während in Deutschland der Leerstand noch 12 % betrug. Dieser Leerstand soll aufgrund von bereits gestarteten Revitalisierungsmaßnahmen bis Ende 2008 deutlich reduziert werden.

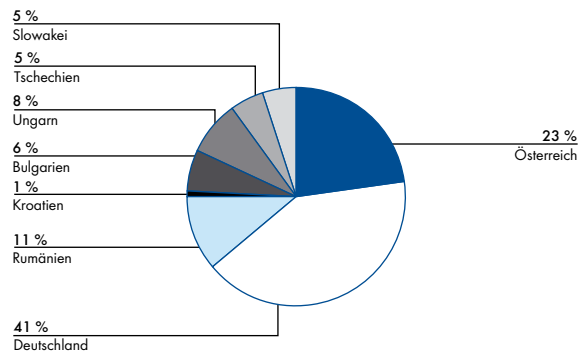
Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart*

* inkl. Entwicklungsobjekte



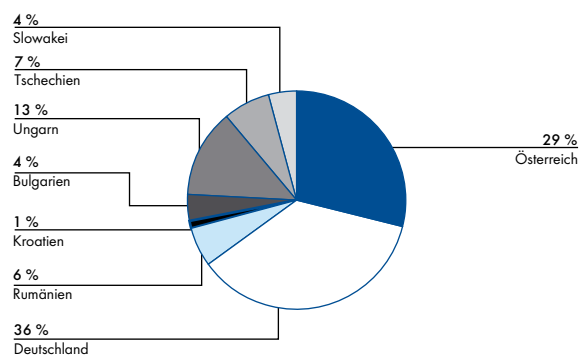
Gesamtnutzfläche nach Regionen*

* inkl. Entwicklungsobjekte



Immobilienvermögen nach Regionen*

* Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte



Mietrendite

Österreich	6,1 %
Deutschland	6,1 %
Tschechien	7,1 %
Slowakei	7,4 %
Ungarn	7,1 %
Rumänien	5,6 %
Kroatien	9,3 %

Entwicklung des Immobilienportfolios im ersten Quartal

Im ersten Quartal 2008 hat die Sparkassen Immobilien AG insgesamt EUR 110 Mio., davon EUR 80 Mio. in fertige Objekte und EUR 30 Mio. in Entwicklungsprojekte, investiert.

Der Investitionsschwerpunkt bei fertigen Objekten lag nach wie vor in Deutschland, wo wir im Berichtszeitraum weitere 20 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 50.600 m² und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 38,4 Mio. erworben haben. Darunter fallen 17 Wohnimmobilien in Berlin mit einer Nutzfläche von 44.000 m² und einer durchschnittlichen Mietrendite von ca. 7 % sowie ein gemischt genutztes Objekt in Leipzig mit einer Nutzfläche von 5.100 m² sowie zwei Wohnimmobilien in Rostock mit insgesamt 24 Wohnungen.

Ebenfalls mit Jänner 2008 ging ein voll vermietetes Bürogebäude im Finanzviertel von Zagreb/Kroatien in das Portfolio der Sparkassen Immobilien AG über. Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von 8.200 m² und wurde um EUR 21,6 Mio. erworben.

Entwicklungsprojekte – ausgezeichnete Vorvermietung

Zu Beginn des Jahres wurde als eines der wenigen Neubauprojekte im Zentrum von Wien ein gemischt genutztes Entwicklungsprojekt im ersten Bezirk in der Neutorgasse gestartet. Die Fertigstellung ist für 2009 geplant, bereits jetzt sind die Büroflächen zu 100 % vermietet. Als Projektentwicklungspartner konnte die Immorent gewonnen werden. Die geplante Investitionssumme beträgt EUR 51 Mio.

Noch im ersten Quartal haben wir den ersten Bauteil des Büro-Entwicklungsprojektes „Gemini“ im vierten Bezirk Prags mit 80 % vermieteter Fläche fertig gestellt, der zweite Bauabschnitt soll bis Ende 2008 finalisiert werden, die Gesamtinvestitionssumme beträgt EUR 65 Mio. Beim Entwicklungsprojekt „Sun Plaza“, einem der größten Einkaufszentren in Bukarest, haben wir die Baugenehmigung für zusätzliche 10.000 m² Bürofläche auf dem gleichen Grundstück erhalten, das Projekt ist derzeit zu 65 % vorvermietet. Im Rahmen des Entwicklungsprojektes „Serdika Center“ in Sofia wurde gemeinsam mit dem Entwicklungspartner ECE der Generalunternehmervertrag mit einem Bauunternehmen abgeschlossen und mit dem Hochbau begonnen. Darüber hinaus beträgt auch beim „Serdika Center“ der Vermietungsgrad für das Shopping Center bereits 40 %. Für ein Grundstück mit 5.600 m² im Zentrum von Bukarest haben wir im März dieses Jahres von der Stadtverwaltung die Bebauungsbestimmungen („Zoning“) erhalten, für dieses Projekt sind rund 40.000 m² Retailfläche geplant. Ebenfalls vor kurzem haben wir die Baubewilligung für ein gemischt genutztes Entwicklungsprojekt in Bratislava auf 17.500 m² Grundstücksfläche erhalten.

Nachtragsbericht:

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden folgende Abschlüsse von Bedeutung getätigt:

Am 1. April bzw. 1. Mai haben wir insgesamt drei Objekte in Rostock und Leipzig dem deutschen Portfolio hinzugefügt. Dabei handelt es sich um Wohnimmobilien mit insgesamt 2.400 m² Nutzfläche. Der Kaufpreis betrug EUR 1,7 Mio.

Zusätzlich erwarb die Sparkassen Immobilien AG mit einem voraussichtlichen Nutzen-Lasten-Übergang im Mai neun Wohnimmobilien in Rostock mit einer Nutzfläche von 4.700 m² und einem Kaufpreis von EUR 3,8 Mio. Darüber hinaus wurde ein Wohnobjekt in Leipzig mit 1.400 m² Nutzfläche um EUR 1 Mio. akquiriert.

s Immo-Aktie

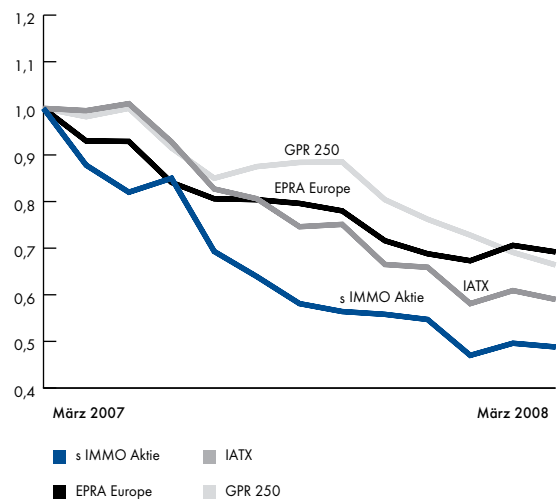
Die volatile Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten setzte sich zu Beginn des Jahres weiter fort. Unter dem Eindruck von negativen Konjunktur-Nachrichten aus den USA und drohenden Rezessionsängsten, neuerlichen Rekordverlusten bei amerikanischen Großbanken sowie der drohenden Insolvenz bei Bear Stearns in Verbindung mit der massiven Liquiditätsspritzen der US-Notenbank verzeichneten sowohl der amerikanische als auch die europäischen Aktienmärkte Verluste im zweistelligen Prozentbereich. Auch der ATX (Austrian Traded Index) setzte seinen Abwärtstrend im ersten Quartal fort und schloss zum 31.3.2008 mit einem Minus von knapp 16 %. Der Immobilien-ATX (IATX) folgte dieser Entwicklung und ging Year-to-date auf -10,43 % zurück, der GPR 250 bzw. EPRA lagen bei -12,0 % bzw. -12,9 % per Quartalsultimo.

Die s IMMO Aktie konnte sich auch im abgelaufenen Quartal nicht dem allgemeinen internationalen Trend entziehen, sodass der Aktienkurs zum Ende des Berichtszeitraumes bei EUR 6,89 lag und damit um 10,9 % unter dem Schlusskurs des Jahresbeginns 2008. Im März 2007 erreichte die s IMMO Aktie aufgrund mehrerer Faktoren (Wechsel in Fließhandel, Umstellung auf Fair Value, verstärkte internationale Roadshow-Tätigkeit) ihr Allzeithoch von EUR 14,64, daher verzeichnete die Aktie per 31.3.2008 auf 1-Jahres-Basis einen Rückgang von 51,2 %.

Auch zu Beginn 2008 hat das Management an internationalen Investorenkonferenzen teilgenommen sowie Roadshows in New York, Chicago, London, Brüssel und Amsterdam anlässlich der Jahresergebnisse 2007 durchgeführt und dabei die Strategie und Einschätzung der Sparkassen Immobilien AG über die Entwicklung des Geschäftsverlaufs sowie der Immobilien-Investmentbranche und -Märkte präsentiert.

Die Volatilität und Liquidität sind Themen, denen wir uns verstärkt widmen: so haben wir in diesem Jahr erstmals auch potenzielle Investoren im Mittleren Osten, Abu Dhabi, Kuwait sowie Oman besucht und erstes Interesse orten können – auch im Joint-Venture-Bereich für die CEE Länder.

Performance s Immo-Aktie März 2007 – März 2008



Börse- und Performedaten

ISIN-Nummer	AT0000652250
Bloomberg	SPI AV
Reuters	SIAG VI
Gewinnverwendung	Thesaurierend
Erstnotiz	28.6.2002

Kurs zum 31.3.2008 in EUR	6,89
Performance	
1 Jahr	- 51,2 %
Year to date:	- 10,9 %
3 Jahre	- 5,7 %
seit Erstnotiz	-2,9 %

Aktienkennzahlen

	31.3.2008	31.3.2007	Veränderung
Earnings per share (EPS) in EUR	0,09	0,15	-40 %
Cashflow / Aktie in EUR	0,12	0,05	+120 %
Net Asset Value (NAV) / Aktie in EUR	9,6	9,1	+5 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	14	64	
Kurs/NAV-Verhältnis in %	72 %	155 %	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	6,89	14,12	- 52 %

Finanzkalender 2008

Ergebnis Geschäftsjahr 2007	17. April 2008
Ergebnisse 1. Quartal 2008	20. Mai 2008
Hauptversammlung, Kursalon Hübner, Wien	28. Mai 2008, 15:00 Uhr
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

s IMMO INVEST**Börse- und Performedaten**

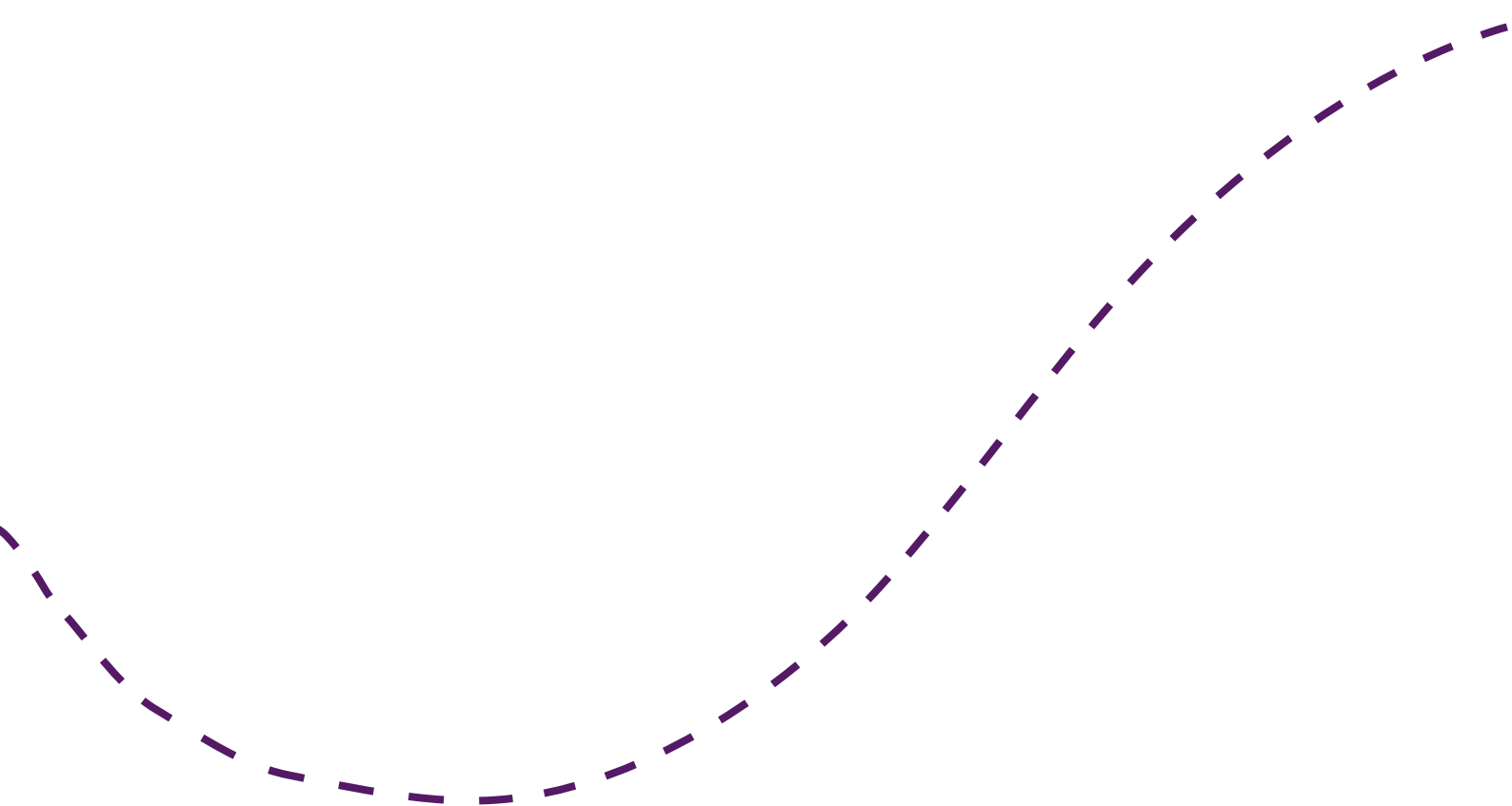
ISIN-Nummer	AT0000795737/AT0000630690 (2. Tranche)
Bloomberg	SPiG AV
Reuters	SIMIG VI
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004

Kurs zum 31.3.2008 in EUR	93,00/92,00
Performance	
1 Jahr	-15,1 %/-5,6 %
3 Jahre p.a.	4,0 %/4,4 %
seit Erstnotiz p.a.	7,4 %/5,6 %



Konzernabschluss

- 12 Konzernbilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 15 Konzern-Cash flow-Rechnung
- 16 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 17 Konzernanhang (Notes)



Konzernbilanz

zum 31. März 2008

in TEUR	Note	31.3.2008	31.12.2007
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		268	285
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	12,13		
a) Vermietete Immobilien		1.289.895	1.209.788
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		0	31.600
c) Selbst betriebene Hotels		89.593	90.390
d) Anlagen in Bau		225.710	196.674
		1.605.198	1.528.451
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		4.919	5.032
III. Finanzanlagen	14		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		208	227
2. Beteiligungen		6.593	6.597
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		3.710	1.577
		1.620.895	1.542.168
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.096	8.994
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		13.235	22.921
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		31.866	29.431
		55.197	61.346
II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		80.041	87.144
III. Liquide Mittel		73.974	31.010
		209.212	179.500
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.342	1.080
		1.831.449	1.722.748

in TEUR	Note	31.3.2008	31.12.2007
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		344.673	329.489
III. Konzerngewinn		6.211	25.910
IV. Fremdanteil		17.878	16.694
		616.271	619.602
B. Genussscheinkapital (nachrangig)	15	286.746	297.094
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	16	507.590	468.475
2. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		35.900	34.406
b) Sonstige		9.121	8.613
		45.021	43.019
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		77.862	76.014
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		12.079	11.699
c) Wohnbauförderung		5.502	5.624
d) Andere		5.373	5.489
		100.816	98.826
		653.427	610.320
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
1. Finanzverbindlichkeiten		212.452	148.983
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11.212	12.563
3. Sonstige Verbindlichkeiten		47.631	29.770
		271.295	191.316
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.710	4.416
		1.831.449	1.722.748

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

vom 1.1.2008 bis zum 31.03.2008

in TEUR	Note	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.3.2007
1. Umsatzerlöse	7	26.929	22.101
davon Mieterlöse		21.180	17.440
2. Neubewertung Liegenschaften	12	112	15.596
3. Sonstige betriebliche Erträge		512	219
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	5.025	0
5. Betriebsleistung		32.578	37.916
6. Abschreibungen		-1.092	-821
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	-12.580	-10.862
8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		18.906	26.233
9. Finanzergebnis	10	-11.355	-13.003
10. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT		7.550	13.230
11. Ertragssteuern	11	-1.397	-2.638
12. Periodenüberschuss nach Steuern		6.153	10.592
13. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile)		58	-439
14. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss)		6.211	10.153

Gewinn je Aktie:

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

	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.3.2007
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	6.211	10.153
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,09	0,15

Konzern-Cash flow-Rechnung

in TEUR	1. Quartal 2008	1. Quartal 2007
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	7.550	13.230
Neubewertung von Liegenschaften	-112	-15.596
Abschreibungen	1.092	821
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-5.025	0
Gezahlte Steuern	-586	-171
Zinsensaldo	11.355	13.003
Cashflow I	14.274	11.287

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 1.1.2008	247.509	241.301	114.098	16.694	619.602
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	1.225	1.225
Abgang	0	0	0	0	0
Konzerngewinn	0	0	6.211	-58	6.153
Sonstige Änderungen:	0	0	-10.726	17	-10.709
davon Cash-Flow-Hedges und Available-for-Sale	0	0	-11.714	0	-11.714
davon Latente Steuern	0	0	2.876	0	2.876
davon Währungsdifferenzen	0	0	-1.888	17	-1.871
Stand 31.3.2008	247.509	241.301	109.583	17.878	616.271

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.3.2008	1.1.2008	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.3.2008	1.1.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	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 31. März 2008 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 31. März 2008 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 2007 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 65 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung). Die folgenden Gesellschaften wurden im ersten Quartal 2008 erstmals konsolidiert:

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	Wien	A	35.000,00	100,00	EUR	1.1.2008
EUROCENTER drustvo s ogranicenom odgovornoscju	Zagreb	HR	20.000,00	100,00	HRK	1.1.2008
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000,00	100,00	EUR	1.1.2008

Mit Wirkung zum 1.1.2008 erfolgte der Erwerb sämtlicher Anteile an der Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH, diese ist ihrerseits Alleineigentümerin der EUROCENTER drustvo s ogranicenom odgovornoscju. Der Kaufpreis betrug rund EUR 0,1 Mio. Verbindlichkeiten wurden insgesamt in Höhe von EUR 54,5 Mio. übernommen.

Die SIAG Property I GmbH ist eine bis dato nicht voll konsolidierte Tochtergesellschaft der s IMMOBILIEN AG, welche im ersten Quartal vier deutsche Immobilien erworben hat.

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. Anlagevermögen wird grundsätzlich mit historischen Kursen umgerechnet. Die Neubewertung der vermieteten Immobilien erfolgt ausschließlich in EUR. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode (Ausnahme: Neubewertungen und Abschreibungen auf eigengenutzte Immobilien – EUR bzw. 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

Die Bewertung der vermieteten Immobilien erfolgt gemäß IAS 40 nach der Verkehrswertmethode („fair values“).

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: 2,5% – 5,5%, Ausland: 4,25% – 7,75%). Liegenschaften, die zeitnah zum Bilanzstichtag gekauft wurden, werden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

Unter dieser Position werden die Buchwerte jener Immobilien zum Ausweis gebracht, für welche seitens der Konzern-Geschäftsleitung die Intention besteht, diese zeitnah zu veräußern.

Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die eigen genutzten Immobilien – diese umfassen insbesondere Hotelimmobilien – werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gem. IAS 16 (at cost) 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.

Anlagen in Bau

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. 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 Börsenotierung - 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 Steuerabgrenzungskosten.

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 insoweit aktiviert, als 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 derivative Finanzinstrumente (Zinscap- und Zinsscollarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs) um Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu begrenzen. Diese werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 4.797) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 9.742).

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

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7. UMSATZERLÖSE UND SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

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

Die Hauptsegmentierung umfasst folgende Regionen (in TEUR):

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007
Umsatzerlöse	7.918	10.207	11.591	5.375
Neubewertung Liegenschaften	275	0	-94	554
Sonstige betriebliche Erträge	327	344	5.452	150
Betriebsleistung	8.520	10.551	16.949	6.079
Abschreibungen	-13	-26	-27	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.993	-6.166	-4.998	-2.182
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.514	4.359	11.924	3.886
in TEUR	31.3 2008	31.12 2007	31.3 2008	31.12 2007
Langfristiges Vermögen	481.951	451.730	582.321	571.225
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich)	566.821	541.585	208.542	210.269

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Kroatien		Summe	
1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007	1-3 2008	1-3 2007
1.334	1.033	1.664	1.938	3.297	3.021	0	0	528	527	0	0	597	0	26.929	22.101
-2	0	-1	-75	-66	15.117	0	0	0	0	0	0	0	0	112	15.596
5	11	3	12	-44	-298	-206	0	0	0	0	0	0	0	5.537	219
1.337	1.044	1.666	1.875	3.187	17.840	-206	0	528	527	0	0	597	0	32.578	37.916
-14	-14	-20	-34	-725	-469	0	0	-290	-267	0	0	-3	0	-1.092	-821
-422	-350	-482	-657	-1.085	-987	-89	-80	-316	-440	-64	0	-131	0	-12.580	-10.862
901	680	1.164	1.184	1.377	16.384	-295	-80	-78	-180	-64	0	436	0	18.906	26.233
31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12	31.3	31.12
2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
70.212	65.053	109.148	105.646	207.952	205.121	60.876	59.389	86.715	83.960	43	44	21.677	0	1.620.895	1.542.168
3.786	7.858	76.455	71.095	70.490	76.607	0	0	0	0	0	0	14.079	0	940.173	907.414

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung der Mieterträge:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Mieterträge 1-3/2008		Verteilung der Mieterträge 1-3/2007	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	9.505	44,9	9.728	55,8
Wohnobjekte	6.540	30,9	2.072	11,9
Geschäftsobjekte	4.088	19,3	4.596	26,3
Hotel	1.047	4,9	1.044	6,0
	21.180	100,0	17.440	100,0

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-3/2008	1-3/2007
Mieterträge	21.180	17.440
Betriebskosten	5.749	4.661
	26.929	22.101

8. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	1-3/2008	1-3/2007
Veräußerungserlös	37.364	0
Buchwertabgang:		
Vermietete Immobilien	-739	
Zur Veräußerung bestimmt	-31.600	0
	5.025	0

Das Ergebnis aus der Veräußerung umfasst im Wesentlichen den Erfolg aus dem Verkauf einer deutschen Immobilie.

9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-3/2008	1-3/2007
den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	8.927	7.342
allgemeine Verwaltungsaufwendungen	3.653	3.520
	12.580	10.862

10. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-3/2008	1-3/2007
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	3.826	9.630
Finanzierungsaufwand	9.368	4.387
Finanzierungserträge	-1.839	-1.014
	11.355	13.003

11. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-3/2008	1-3/2007
laufender Steueraufwand	586	171
latenter Steueraufwand	811	2.467
	1.397	2.638

BILANZ

12. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-3/2008	1-12/2007
Buchwert zum 1.1. „Fair Values“	1.209.788	844.641
Zugänge	80.734	373.141
Abgänge	-739	-1.835
Umgliederungen	0	-31.600
Aufwertungen	275	52.190
Abwertungen	-163	-26.749
Buchwert zum Ultimo	1.289.895	1.209.788

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-3/2008	1-12/2007
Österreich	7.225	34.118
Deutschland	38.408	338.225
Tschechien	0	194
Ungarn	266	604
Slowakei	13.266	0
Kroatien	21.569	0
	80.734	373.141

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.3.2008	31.12.2007
Österreich	447.722	440.963
Deutschland	575.965	537.650
Tschechien	59.280	59.280
Ungarn	131.355	131.115
Slowakei	54.004	40.740
Kroatien	21.569	0
	1.289.895	1.209.748

Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

Deutschland	0	31.600
-------------	---	--------

Zum Abschlussstichtag sind keine Immobilien zur Veräußerung bestimmt.

13. SELBST BETRIEBENE HOTELS, SONSTIGE SACHANLAGEN

Selbst betriebene Hotels

in TEUR	31.3.2008	31.12.2007
Ungarn	62.583	63.093
Rumänien	27.010	27.297
	89.593	90.390

Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)

Österreich	23.929	2.452
Deutschland	6.011	1.486
Rumänien	59.622	56.514
Bulgarien	60.802	59.382
Tschechien	49.404	46.096
Slowakei	15.935	24.023
Ungarn	10.007	6.721
	225.710	196.674

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

14. FINANZANLAGEN

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

Beteiligungen

	Anteil in %	31.3.2008 TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,2	2.117
PCC- Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG		3.722
Stille Beteiligung ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	15,0	750
Sonstige		4
		6.593

15. 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:

$$(\text{Genussscheinkapital} + \text{Ergebnisvortrag}) * \frac{\text{Konzern EBIT}}{\text{durchschnittliches Immobilienvermögen (ohne Anlagen in Bau)}}$$

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

Für den Zeitraum Jänner bis März 2008 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 3.826.

Zum 31. März 2008 waren 3.250.889 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis- Periode	insgesamt
Genussscheinkapital zum 31.12.2007	236.242			236.242
Ergebnisvortrag 31.12.2007		38.068		38.068
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007 beschlossene Ausschüttung			22.784	22.784
			-14.174	-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrages gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610	0
Ergebnisanspruch der Genussschein- Inhaber 1. Quartal 2008			3.826	3.826
Genussscheinkapital zum 31.3.2008	236.242	46.678	3.826	286.746
Pro Stück in EUR	72,67	14,36	1,18	88,21

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.

Die beschlossene Ausschüttung in Höhe von TEUR 14.174 (EUR 4,36 pro Genussschein) ist zum Abschlussstichtag in den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und wurde im April 2008 ausbezahlt.

16. LANGFRISTIGE BANKVERBINDLICHKEITEN

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

Kreditgebende Bank

in TEUR	31.3.2008	31.12.2007
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	142.814	142.500
österreichische Banken	302.318	263.00
deutsche Banken	62.458	62.975
	507.590	468.475

17. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden folgende Abschlüsse von Bedeutung getätigt:

Am 1. April bzw. 1. Mai wurden insgesamt drei Objekte in Rostock und Leipzig dem deutschen Portfolio hinzugefügt. Dabei handelt es sich um Wohnimmobilien mit insgesamt 2.400 m² Nutzfläche. Der Kaufpreis betrug EUR 1,7 Mio.

Zusätzlich erwarb die Sparkassen Immobilien AG mit einem voraussichtlichen Nutzen-Lasten-Übergang im Mai neun Wohnimmobilien in Rostock mit einer Nutzfläche von 4.700 m² und einem Kaufpreis von EUR 3,8 Mio. Darüber hinaus wurde ein Wohnobjekt in Leipzig mit 1.400 m² Nutzfläche um EUR 1 Mio. akquiriert.

Wien, am 20. Mai 2008
Der Vorstand:

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

Investor Relations Kontakt

Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft

A-1060 Wien

Windmühlgasse 22-24

Tel: +43 (0) 50100-27867

investor@s-immoag.at

Institutionelle Investoren: Elke Koch

E-Mail: elkepetra.koch@s-immoag.at

Tel: +43 (0) 50100-27402

Private Investoren: Andreas Feuerstein

E-Mail: andreas.feuerstein@s-immoag.at

Tel: +43 (0) 50100 - 27556

Ingeburg Hörmaier

E-Mail: ingeburg.hoermaier@immoent.at

Tel: +43 (0) 50100 - 27552

www.sparkassenimmobilienag.at

Impressum

Medieninhaber (Verleger):

Sparkassen Immobilien AG, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24

Konzeption und Produktion:

Schoeller Corporate Communications, Hamburg/Wien

Illustration:

Rinah Lang, Berlin

Übersetzung:

Fox Coffey KEG

Druck:

SPV-Druck Ges.m.b.H, Wien

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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 Menschen beiderlei Geschlechts.

Dieser Quartalsbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG und ihrer Gesellschaften

beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Quartalsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Sparkassen Immobilien AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

www.sparkassenimmobilienag.at

Trilien

Immobilien

