

Unser Weg **2008** 3. Quartalsbericht



# Kennzahlen

## Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	1.1.-30.9.2008	1.1.-30.9.2007	Veränderung
Umsatzerlöse	81,5	68,4	+19 %
davon Mieterlöse	63,9	54,9	+16 %
EBITDA	49,6	46,9	+6 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	45,4	86,0	-47 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	14,2	32,3	-56 %
Konzerngewinn	11,7	21,4	-45 %
Cash flow aus dem Ergebnis	41,3	35,5	+16 %
Eigenkapital	633,9	613,6	+3 %
Loan to value Ratio	43 %	36 %	
Börsekapitalisierung	543,5	940,9	
s IMMO Aktie	327,7	558,6	
s IMMO INVEST	215,8	382,3	

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30.9.2008	30.9.2007	Veränderung
Anzahl Objekte	261	202	+29 %
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.705	1.493	+14 %
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.448.400	1.247.000	+16 %
Brutto-Mietrendite	6,4%	5,9%	
Vermietungsgrad	91%	93%	

## Aktienkennzahlen

	30.9.2008	30.9.2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,17	0,31	-45 %
Cashflow/Aktie in EUR	0,24	0,34	-30 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,7	9,7	0 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	15	18	
Kurs/NAV-Verhältnis	49 %	85 %	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	4,81	8,20	-41 %

## Finanzkalender 2009

Jahresergebnis 2008	29. April 2009
Ergebnisse des ersten Quartals 2009	25. Mai 2009
Ordentliche Hauptversammlung	23. Juni 2009
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2009	26. August 2009
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2009	25. November 2009

# Inhalt

- 2 Brief an die Aktionäre
- 4 Geschäftsverlauf
- 11 Konzernabschluss



# Brief an die Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionäre!

Das dritte Quartal 2008 war seit Beginn der Turbulenzen auf den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten vor rund 1 ½ Jahren für sämtliche Marktteilnehmer das mit Abstand schwierigste. Es war geprägt von Liquiditätsproblemen institutioneller Investoren sowie staatlichen Rettungsaktionen für Banken und Versicherungen. Auch Europa ist dabei nicht verschont geblieben: Sämtliche Börsen zeigen seit mehreren Monaten negative Kursverläufe. So mussten die Titel der an der Wiener Börse notierten Aktienwerte in den letzten Wochen massive Kursverluste hinnehmen. Es zeigen sich die Auswirkungen der globalisierten Finanzwelten. Ende September wurde zusätzlich bekannt, dass auch europäische Banken vor Notverkäufen stehen und Verstaatlichungen vorbereitet werden.

Das seit Monaten anhaltende ungünstige Umfeld für Aktien und Immobilientitel im Besonderen führte bei der s IMMO Aktie zu einem Abschlag von 51 % zum inneren Wert (Net Asset Value EUR 9,7 pro Aktie; Aktienkurs EUR 4,81; Stand: 30.9.2008) bzw. zu einem Kursrückgang von 37,8 % seit Jahresbeginn. Die s IMMO Aktie lag damit deutlich besser im Vergleich zu ihren österreichischen Mitbewerbern: Die Bandbreite der Year-to-Date-Kursverluste betrug -45 % bis -85 %.

Die Turbulenzen auf den Finanzmärkten haben aber auch auf die Ergebnisse der Sparkassen Immobilien AG Auswirkungen. Die Umsatz- und Mieterlöse konnten wir in den ersten drei Quartalen 2008 zwar erneut im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19 % bzw. 16 % steigern. Das Ergebnis aus der Neubewertung unserer Liegenschaften ist jedoch aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen gegenüber der Vergleichsperiode zurückgegangen und mit minus EUR 1,0 Mio. per 30.9.2008 leicht negativ. Der Konzerngewinn beträgt EUR 11,7 Mio. und ist aufgrund der ausgebliebenen Aufwertungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 45 % gesunken.

Hinsichtlich der Umsatzprognosen für das Gesamtjahr 2008 halten wir an unseren Zielen fest (Umsatzziel EUR 99 Mio.; Mieterlöse EUR 78 Mio.). Das angekündigte EBIT-Ziel von ursprünglich angenommenen EUR 72 Mio für das Geschäftsjahr 2008 wird jedoch angesichts der anhaltenden Marktturbulenzen nicht erreichbar sein. Das nach wie vor deutlich positive EBIT wird in einer Bandbreite von EUR 36 Mio. bis EUR 48 Mio. liegen.

Die Situation auf den jeweiligen Immobilienmärkten stellt sich allerdings bei weitem besser dar als auf den Kapitalmärkten. Die Experten sind überwiegend davon überzeugt, dass die CEE-Region langfristig weiterhin Wachstums- und Profittreiber für Immobilieninvestments bleiben wird. Jedoch werden die ursprünglich erwarteten Wachstumsraten mittelfristig geringer ausfallen. Der Aufholbedarf in nahezu allen Segmenten wird weiter bestehen.

Der Wert unseres Immobilienportfolios betrug per 30.9.2008 EUR 1,7 Mrd., die Brutto-Mietrendite lag bei ausgezeichneten 6,4 %. Die Vermietungssituation ist mit 91 % nach wie vor sehr gut, und die Fortschritte bei den Projektentwicklungen laufen planmäßig. In den ersten neun Monaten wurden sechs Immobilien verkauft. Daraus konnten wir insgesamt einen Verkaufserlösgewinn von EUR 7,7 Mio. erzielen. Die Verkaufserlöse lagen im Schnitt um 17 % über dem Fair Value und bestätigen die konservative Bewertungspolitik unseres Unternehmens.

Im dritten Quartal kam es bei der Sparkassen Immobilien AG zu Veränderungen in der Aktionärsstruktur. Die Wiener Städtische Versicherungs AG Vienna Insurance Group (kurz Wiener Städtische) hält aktuell rund 9 % an der Sparkassen Immobilien AG. Die Beteiligung hängt mit dem Verkauf der s Versicherung von der Erste Group Bank AG an die Wiener Städtische zusammen. Die Erste Group hält weiterhin rund 9 % an der Sparkassen Immobilien AG. Das Netzwerk, die Größe und die Erfahrung beider Unternehmen in den Kernmärkten der Sparkassen Immobilien AG stärken das Unternehmen nachhaltig und langfristig in seiner künftigen Entwicklung. Mit einer starken Retail-Investoren-Struktur von rund 54 % sind wir solide aufgestellt.

Die strategische Ausrichtung der Sparkassen Immobilien AG basiert weiterhin auf zwei Eckpfeilern: der Optimierung der Erträge aus dem bestehenden Immobilienportfolio sowie der Konzentration auf die Fertigstellung unserer Entwicklungsprojekte. Mit der Fertigstellung der Objekte 2009/2010 erwarten wir eine besonders deutliche Mieterlössteigerung. Die Objekte sind sehr gut vorvermietet. Diese hohe Vorvermietungsrate beweist, dass die wenigen, die jetzt entwickeln und finanzieren können, erfolgreich sein werden.

Unser bisheriger Weg – solide Finanzierung, vorsichtige Bewertungen und allgemein ein konservativer Ansatz – erweist sich gerade in diesen stürmischen Zeiten als richtig.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig



# Geschäftsverlauf

## Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte

Aufgrund der aktuellen Finanzmarktkrise herrscht unter Investoren am Immobilienmarkt massive Verunsicherung. Da die Transaktionsvolumina stark zurückgegangen und in Teilbereichen nahezu zum Erliegen gekommen sind, ist es schwierig, eindeutige Aussagen zu erzielbaren Marktpreisen zu machen. CB Richard Ellis hat erhoben, dass das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2008 in Europa um rund 60 % gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres zurückgegangen ist und rund EUR 26,4 Mrd. betrug. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2008 rund EUR 92,9 Mrd. für Immodeals in Europa ausgegeben. Größere Paketkäufe über EUR 100 Mio. sind derzeit am europäischen Markt selten.

Generell zeigen sich erstklassige Objekte preisstabil. Die angespannte Lage auf den Finanz- und Immobilienmärkten hat jedoch dazu geführt, dass weniger neue Objekte auf den Markt kommen und viele Projektentwicklungen gestoppt wurden. Aufgrund der geringer werdenden Konkurrenz bleibt die Mietnachfrage für die bestehenden Objekte nach wie vor hoch. Langfristige und indexierte Verträge mit internationalen, bonitätsstarken Mietern erweisen sich in diesen Zeiten als besonders positiv.

### Wien: Preisschere geht auseinander

Die Veränderung der Renditen hängt stark von der Lage ab. Top-Lagen verlieren kaum an Wert; bei schlechteren Lagen sind Wertverluste bereits zu bemerken. Experten sehen die Preisschere zwischen guten und schlechten Lagen immer stärker auseinandergehen. Allgemein ist bis jetzt jedoch kein signifikanter Rückgang in der Vermietung bzw. bei den Mietpreisen zu erkennen. Eine Veränderung in der Käuferschicht ist jedoch bemerkbar: Unternehmen mit hohem Eigenkapital treten verstärkt als Käufer auf.

### Berlin: Wirtschaftsstandort gewinnt an Wichtigkeit

Die Hauptstadt Deutschlands ist ein zentraler europäischer Wirtschaftsstandort und unter anderem Mittelpunkt der Pharmaindustrie. Der Trend zu kleinteiligen Immobilieninvestments insbesondere in zentrumsnahen Lagen Berlins hat sich in den letzten Monaten wieder verstärkt. Der Flughafen Schönefeld wird aktuell zum „Berlin Brandenburg International BBI“ ausgebaut. Aufträge um EUR 750 Mio. wurden bereits erteilt. Vor Ort entstehen bis 2011 etwa 30.000 neue Arbeitsplätze.

Weiterhin interessant bleiben kleinere Zweitstädte wie Leipzig, Dresden und Rostock. In diesen Städten werden bei sehr guten Lagen hohe Auslastungsraten erzielt. Neben Berlin, Potsdam, Jena, Weimar und Erfurt gehören diese Städte zu jenen mit dem höchsten Wirtschaftswachstum und positivem Bevölkerungswachstum.

### CEE: Wachstums- und Profitreiber

Auch in CEE ging das Transaktionsvolumen mit einem Minus von 40 % deutlich zurück – insgesamt wurden im dritten Quartal 2008 nur rund EUR 2,7 Mrd. investiert. Dennoch sind sich Marktteilnehmer und Immobilienexperten einig: Die CEE-Region wird langfristig der stärkste Wachstums- und Profitreiber für Immobilieninvestmentgesellschaften bleiben, da der Bedarf an hochwertigen Immobilien aufgrund der niedrigen Marktversorgung und des weiteren Wirtschaftswachstums auch nachhaltig anhalten wird.

## Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2008

### Umsatz- und Mieterlöse gesteigert

Die Umsatzerlöse betragen in den ersten drei Quartalen 2008 EUR 81,5 Mio. und wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 19 %, die Mieterlöse um 16 %. Sie betragen zum 30.9.2008 EUR 63,9 Mio. Diese positive Entwicklung ist auf die Zukäufe im letzten Jahr sowie auf das aktive Immobilienportfoliomanagement der Sparkassen Immobilien AG zurückzuführen. Die Verteilung der Mieterlöse nach Ländern lässt erkennen, dass die CEE-Länder mit 29 % bereits einen erheblichen Beitrag leisten. Der größte Teil der Mieterlöse kommt weiterhin mit 41 % aus Deutschland, und hier vor allem aus den deutschen Wohnimmobilien. Der Anteil der österreichischen Immobilien an den Gesamtmieterlösen bleibt mit 30 % nahezu unverändert.

### Immobilienbewertung/-verkäufe

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Liegenschaften war per 30.9.2008 leicht negativ und betrug minus EUR 1,0 Mio.

Die Sparkassen Immobilien AG erwirtschaftete in den ersten neun Monaten aus der Veräußerung von Immobilien einen Gewinn von EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,1 Mio.) – ein Beweis für den Erfolg der konservativen Bewertungspolitik der Gesellschaft. Der Gewinn ergab sich aus dem Verkauf von sechs Immobilien seit Jahresbeginn mit einer Fläche von 26.800 m<sup>2</sup> zu 17 % über den letzten Schätzwerten.

Aufgrund der außerordentlichen gesamtwirtschaftlichen Situation ist die weitere Entwicklung der Immobilienwerte derzeit kaum seriös einschätzbar. Einerseits könnten sich die anhaltende Krise und der Konjunkturabschwung negativ auf die Wertentwicklung der Immobilien auswirken. Andererseits haben aber auch sinkende Zinsen und steigende Inflation einen positiven Einfluss auf die Immobilienwerte.

### Ertragsentwicklung

Das EBITDA stieg von EUR 46,9 Mio. per 30.9.2007 auf EUR 49,6 Mio. per 30.9.2008 und erhöhte sich somit um 6 %. Das EBIT lag nach den ersten drei Quartalen 2008 bei EUR 45,4 Mio., ein Rückgang von 47 % im Vergleich zur Vorjahresperiode (EUR 86,0 Mio.) und Resultat des leicht negativen Bewertungsergebnisses sowie höherer betrieblicher Aufwendungen. Diese stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode

um 24 % und beliefen sich aufgrund von wachsenden Betriebs- (+38 %) und Instandhaltungskosten (+115 %) auf EUR 43,9 Mio. Diese sind auf den Aufbau des deutschen Wohnimmobilienportfolios zurückzuführen. Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht von minus EUR 32,7 Mio. auf minus EUR 31,2 Mio.

Das EBT sank von EUR 32,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 14,2 Mio. Wie auch in den Vorperioden fielen die liquiditätswirksamen Ertragsteuern mit EUR 0,6 Mio. nur sehr gering aus. Der Konzerngewinn belief sich daher zum 30.9.2008 auf EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie fiel nach den ersten drei Quartalen auf EUR 0,17 nach EUR 0,31 in der Vergleichsperiode. Der Rückgang in den Ergebniszahlen ist auf die fehlenden Neubewertungsgewinne zurückzuführen.

Das Net Operating Income (NOI) konnte die Sparkassen Immobilien AG von EUR 48,4 Mio. auf EUR 52,2 Mio. steigern, die NOI-Marge (NOI/Umsatzerlöse) lag bei 62 %.

Der operative Cashflow erhöhte sich von EUR 35,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf EUR 41,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2008. Die Funds from Operations (FFO) betragen zum Stichtag EUR 16,1 Mio. nach EUR 22,9 Mio. per 30.9.2007.

### Konzernbilanz

Zum Bilanzstichtag 30.9.2008 lag die Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG bei rund EUR 1,9 Mrd. (31.12.2007: EUR 1,7 Mrd.). Das langfristige Vermögen erhöhte sich auf EUR 1,7 Mrd. Das kurzfristige Vermögen ist in den ersten neun Monaten um 5 % auf EUR 189,1 Mio. gestiegen. Die liquiden Mittel beliefen sich insgesamt auf EUR 113,8 Mio. Seit Ende 2007 verbesserte sich das Eigenkapital von EUR 619,6 Mio. auf EUR 633,9 Mio. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen gegenüber Ultimo 2007 von EUR 468,5 Mio. auf EUR 609,9 Mio. und waren durchschnittlich mit 5,5 % verzinst. 12 % der langfristigen Bankverbindlichkeiten haben eine fixe Verzinsung, der restliche Anteil ist variabel verzinst, aber zu 100 % mit entsprechenden Zinsabsicherungsinstrumenten gehedged. Die Loan-to-Value-Ratio betrug zum Stichtag 43 %.

## NAV-Entwicklung

Der Net Asset Value der s IMMO Aktie ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gleich geblieben und lag zum 30.9.2008 bei EUR 9,7 pro Aktie. In diesem NAV sind ausschließlich fertige Objekte und stille Reserven aus selbst betriebenen Hotels berücksichtigt. Die Entwicklungsprojekte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber betrug EUR 89,76 je Genussschein.

## Ausblick und Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag

Trotz staatlicher Rettungspakete in Amerika und Europa bleibt die Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin äußerst angespannt, und die Auswirkungen auf die Realwirtschaften sind noch nicht absehbar. Parallel dazu haben sich die Immobilienmärkte langsamer entwickelt. Die Sparkassen Immobilien AG geht vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der derzeit sehr großen Schwankungsbreite bei Immobilienbewertungen aus heutiger Sicht von einem deutlich positiven EBIT im Bereich von EUR 36 Mio. bis EUR 48 Mio. zum Jahresende 2008 aus. Die Umsatz- und Mieterlösziele von EUR 99 Mio. und EUR 78 Mio. werden beibehalten.

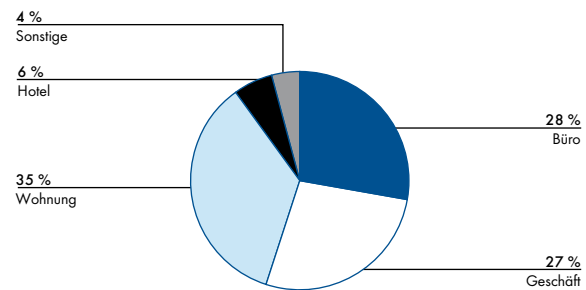
Wie bereits im April 2008 kommuniziert, wurde das Management der Sparkassen Immobilien AG zu wesentlichen Teilen internalisiert. Somit beschäftigte die Sparkassen Immobilien AG Ende des dritten Quartals 63 Personen in Österreich, Deutschland und Ungarn. Diese Internalisierung des Managements erfolgte ohne jede Ablösezahlung an die bisherige Verwaltungsgesellschaft.

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio ist in den ersten neun Monaten 2008 von EUR 1,6 Mrd. auf EUR 1,7 Mrd. gestiegen. Dies ist vor allem auf die im ersten Halbjahr getätigten Neuakquisitionen zurückzuführen. Im dritten Quartal gab es keine neuen Investitionen in fertige Objekte. Die Sparkassen Immobilien AG hat jedoch im dritten Quartal rund EUR 54,1 Mio. in Anlagen im Bau investiert. Per 30.9.2008 umfasste das Portfolio insgesamt 261 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.448.400 m<sup>2</sup>. Flächenmäßig ergibt sich im Vergleich zur Vorperiode daher ein Zuwachs von 16 %. 22 % der Flächen entfielen auf Österreich, 41 % der Flächen auf Deutschland und 37 % der Flächen auf CEE (inkl. Entwicklungsprojekte). Zum Stichtag betrug die Brutto-Mietrendite des Gesamtportfolios 6,4 %. Im Ländervergleich konnte die höchste Mietrendite in den CEE-Ländern mit

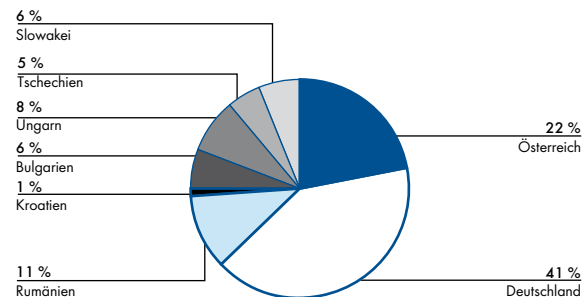
## Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart\*

\* Inkl. Entwicklungsprojekte



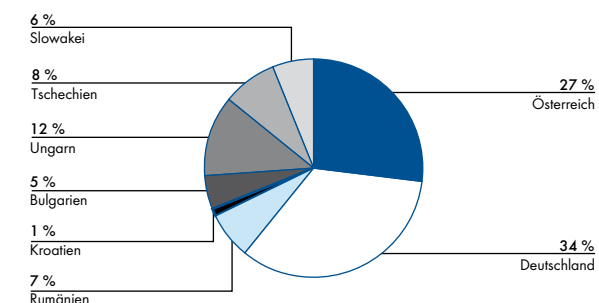
## Gesamtnutzfläche nach Regionen\*

\* Inkl. Entwicklungsprojekte



## Immobilienvermögen nach Regionen\*

\* Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte





durchschnittlich 7,1 % erzielt werden, gefolgt von Österreich und Deutschland mit jeweils 6,1 %. Der durchschnittliche Vermietungsgrad im Portfolio lag zum 30.9.2008 bei 91 %, in Österreich bei 96 %, in Deutschland bei 88 % und in CEE bei 95 %.

#### Mietrendite

Österreich	6,1 %
Deutschland	6,1 %
Tschechien	7,0 %
Slowakei	7,1 %
Ungarn	7,2 %
Rumänien	5,2 %
Kroatien	9,4 %

#### Entwicklung des Immobilienportfolios

In den ersten neun Monaten wurden insgesamt EUR 98,3 Mio. in fertige Objekte und EUR 108,5 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert. Von diesen Investitionen in Entwicklungsprojekte betrafen EUR 54,1 Mio. das dritte Quartal.

Die Investitionen in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres fanden vorwiegend in Deutschland statt. Es wurden 33 fertige Objekte in Berlin, Leipzig und Rostock mit einer Gesamtnutzfläche von 59.100 m<sup>2</sup> zugekauft. Zusätzlich hat die Sparkassen Immobilien AG zwei Geschäftsobjekte in der Slowakei, ein Büroobjekt in Kroatien und ein Wohngebäude in Österreich erworben.

Aufgrund in der Vergangenheit abgeschlossener Forward Purchase Agreements wird die Sparkassen Immobilien AG in den kommenden zwei Jahren weitere Zugänge im Immobilienportfolio in Höhe von ca. EUR 290 Mio. haben, wovon mehr als zwei Drittel bereits finanziert sind.

#### Konzentration auf Entwicklungsprojekte

Das Volumen der Anlagen im Bau betrug zum Stichtag EUR 249,3 Mio. Das sind 13 % der Bilanzsumme.

Von den sechs Entwicklungsprojekten befinden sich zwei Projekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 70 Mio. in Österreich, ein Objekt mit einem Volumen von EUR 40 Mio. in der Slowakei (Fertigstellungstermin Ende 2009) und ein Objekt in Tschechien, das bis Jahresende fertiggestellt wird und

insgesamt ein Investitionsvolumen von EUR 68 Mio umfasst. In Rumänien und Bulgarien befindet sich jeweils ein Entwicklungsprojekt.

Das Projekt „Sun Plaza“ in Rumänien mit 85.800 m<sup>2</sup> Retail- und Büroflächen hat ein Investitionsvolumen von rund EUR 200 Mio. Die Fertigstellung ist aus heutiger Sicht für Ende 2009 geplant.

Das Developmentprojekt „Serdika Center“ in Sofia mit 75.500 m<sup>2</sup> Retail- und Büroflächen und einem Investitionsvolumen von EUR 210 Mio. verläuft ebenfalls nach Plan und soll 2010 eröffnet werden.

Die Vorvermietung bei allen Objekten ist sehr gut, und der erzielte Mietertrag pro m<sup>2</sup> liegt höher als geplant.

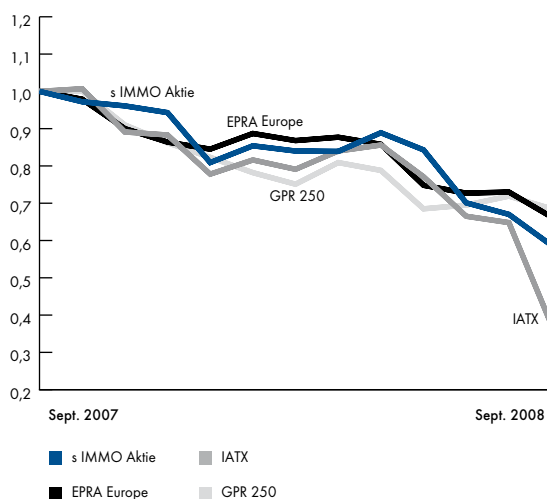
Zusätzlich hält die Sparkassen Immobilien AG Grundstücke mit einer Fläche von 79.000 m<sup>2</sup> in ihrem Besitz. Für die sogenannten „Land Banks“ gibt es definierte Nutzungsziele. Aufgrund der derzeitigen Marktlage werden die Grundstücke zunächst nur bis zur Baubewilligung weiterentwickelt. Eine Baubeauftragung wird erst erteilt, wenn sich die Situation entspannt hat.

# s IMMO Aktie

Das dritte Quartal 2008 war geprägt von außerordentlichen Turbulenzen an den nationalen und internationalen Börsen, wie es der globale Finanzmarkt zuvor mit einer derartigen Vehemenz noch nicht erlebt hat. Große amerikanische Finanzunternehmen standen kurz vor dem Konkurs und wurden in letzter Minute gerettet. Dies führte Ende September zu weiteren Verunsicherungen an den Börsen. Neben amerikanischen Unternehmen wurden auch europäische Banken von den internationalen Entwicklungen getroffen und konnten im letzten Moment von den jeweiligen Staaten aufgefangen werden. Sowohl die amerikanischen als auch die europäischen Börsen befanden sich auf historischen Tiefstständen. Der ATX verlor am 29.9.2008 mehr als 8 % an einem Handelstag und wies per 30.9.2008 eine negative Performance von 39 % seit Jahresbeginn auf. Noch stärker getroffen hat es den Immobilien-ATX. Er verlor in den ersten neun Monaten 58 %. Die GPR 250- bzw. EPRA-Indizes lagen bei -23 % bzw. -22 % per drittem Quartal. Die Kursentwicklungen sind dabei an sämtlichen Börsen nach wie vor höchst volatil.

Aufgrund des Verkaufs der s Versicherung von der Erste Group Bank AG an die Wiener Städtische kam es im September 2008 nach Zustimmung der zuständigen Wettbewerbs- und der lokalen Versicherungsaufsichtsbehörden zu Veränderungen in der Aktionärsstruktur der Sparkassen Immobilien AG. Die Wiener Städtische hält aktuell rund 9 % der Sparkassen Immobilien AG und die Erste Group ebenfalls rund 9 %. Gemeinsam sind die beiden Unternehmen die größten Aktionäre mit insgesamt rund 18 % der s IMMO Aktien. Das Netzwerk, die Größe und die Erfahrung beider Gesellschaften in den Kernmärkten der Sparkassen Immobilien AG stärken das Unternehmen langfristig und nachhaltig in seiner künftigen Entwicklung. Zusätzlich verfügt die Sparkassen Immobilien AG über eine solide Retail-Investoren-Struktur, die rund 54 % der gesamten Aktien hält.

## Performance s IMMO Aktie Sept. 2007 – Sept. 2008



## RÜCKKAUFPROGRAMM

### s IMMO Aktie

In der ordentlichen Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG vom 28.5.2008 wurde der Vorstand im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ermächtigt, ab dem Datum der Beschlussfassung eigene Aktien im Ausmaß von bis zu 5 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Der Vorstand hat von diesem Recht bisher keinen Gebrauch gemacht.

### s IMMO INVEST

Der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG hat in der Sitzung vom 25.6.2008 für s IMMO INVEST Genussscheine ebenfalls ein Rückkaufprogramm im Ausmaß von 8 % oder maximal 265.000 Stück beschlossen. Bis 30.9.2008 wurden 26.005 Stück um EUR 2.039.141 zurückgekauft. Dies ergibt einen Durchschnittskurs von EUR 78,41. Die Dauer des Rückkaufs ist mit dem 15.12.2008 beschränkt.

### Investor Relations

Im dritten Quartal 2008 hat die Sparkassen Immobilien AG an drei Roadshows teilgenommen – zweimal in London und einmal in Österreich. Veranstaltet wurden die Roadshows von Lehman, Kempen und der Erste Group. Institutionelle Investoren und Analysten wurden zudem in One-on-ones und Conference-Calls umfassend informiert.

Weiters war der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG bei zwei Privatanlegerveranstaltungen in Österreich auf dem Podium. Es handelte sich dabei um das „Fest der österreichischen Aktie“ und das „1. Immobilien-Aktienforum“. Die Sparkassen Immobilien AG veranstaltet außerdem laufend – vorwiegend in den österreichischen Bundesländern – Veranstaltungen für Privatinvestoren, um über ihre laufenden Aktivitäten zu informieren.

### Für die Sparkassen Immobilien AG und die s IMMO Aktie gilt:

- Der Kursabschlag von rund 51 % zum inneren Wert (EUR 9,7 pro Aktie: Aktienkurs EUR 4,81 Stand: 30.9.2008) spiegelt weder den Unternehmenswert noch die Substanz wider. Dieser Abschlag preist die allgemeine Verunsicherung auf den Kapitalmärkten ein und ist kein unternehmensspezifisches Phänomen. Bei der Sparkassen Immobilien AG handelt es sich um ein kerngesundes Unternehmen mit hohen Immobiliensubstanzwerten, einem hohen Vermietungsgrad (91 %) und einer sehr attraktiven Rendite (6,4 %), die aus den Immobilien erwirtschaftet wird. Neben dem Netzwerk der beiden Kernaktionäre Erste Group und Wiener Städtische liegt im aktiven Immobilienportfoliomanagement eine der wesentlichen Stärken der Sparkassen Immobilien AG.
- Die strategische Ausrichtung basiert auf zwei Eckpfeilern: Optimierung der Erträge aus dem bestehenden Immobilienportfolio sowie Konzentration auf Fertigstellung der Entwicklungsprojekte, die ab 2009/2010 einen signifikant höheren Cashflow bringen werden. Diese werden in Zukunft eine noch stärkere Bedeutung haben.
- Das optimal gestreute Immobilienportfolio in acht Ländern Europas ist vorsichtig und von internationalen Experten seriös bewertet. Ein Beweis dafür sind die heuer weit über den Schätzwerten getätigten Immobilienverkäufe.
- Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über ausreichend Liquidität, um das weitere Wachstum und bestehende Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Das Verhältnis Netto-Bankverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen beträgt derzeit 43 %, bis 2010 kann dieser Anteil auf bis zu 60 % steigen. Alle bestehenden Fremdkapitalpositionen sind zu 100 % mit Zinssicherungsinstrumenten gegen steigende Zinsen abgesichert.
- Das Geschäftsjahr 2008 steht im Zeichen der Konzentration auf die weitere Fortführung der Entwicklungsprojekte sowie auf die Wertschöpfung aus den bestehenden Immobilien (Asset-Management und selektive Verkäufe).

## Börse- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000652250
Bloomberg	SPI.AV
Reuters	SIAG.VI
Gewinnverwendung	Thesaurierend
Erstnotiz	28.06.2002

Kurs zum 30.9.2008 in EUR	4,81
Performance	
1 Jahr	-41,3 %
Year to date	-37,8 %
3 Jahre p.a.	-18,0 %
Seit Erstnotiz p.a.	-6,0 %

## Aktienkennzahlen

	30.9.2008	30.9.2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,17	0,31	-45 %
Cashflow/Aktie in EUR	0,24	0,34	-30 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,7	9,7	0 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	15	18	
Kurs-NAV-Verhältnis	49 %	85 %	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	4,81	8,20	-41 %

## Finanzkalender 2009

Jahresergebnis 2008	29. April 2009
Ergebnisse des ersten Quartals 2009	25. Mai 2009
Ordentliche Hauptversammlung	23. Juni 2009
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2009	26. August 2009
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2009	25. November 2009

# s IMMO INVEST

## Börse- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche)
Bloomberg	SPIG.AV
Reuters	SIIG.VI
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004

Kurs zum 30.9.2008 in EUR	62,50/70,00
Performance	
1 Jahr	-33,1 %/-20 %
3 Jahre p. a.	-10,0 %/-6,4 %
Seit Erstnotiz p. a.	4,0 %/-1,3 %

# Konzernabschluss

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



# Konzernbilanz

## zum 30. September 2008

in TEUR	Note	30.9.2008	31.12.2007
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		227	285
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	12,13		
a) Vermietete Immobilien		1.349.310	1.209.788
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		0	31.600
c) Selbst betriebene Hotels		87.998	90.390
d) Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke		249.299	196.674
		1.686.607	1.528.451
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		4.611	5.032
III. Finanzanlagen	14		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		209	227
2. Beteiligungen		6.418	6.597
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		1.220	1.577
		<b>1.699.291</b>	<b>1.542.168</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.454	8.994
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		16.757	22.921
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		53.178	29.431
		75.389	61.346
II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		30.014	87.144
III. Liquide Mittel		83.743	31.010
		<b>189.146</b>	<b>179.500</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>2.411</b>	<b>1.080</b>
		<b>1.890.847</b>	<b>1.722.748</b>

in TEUR	Note	30.9.2008	31.12.2007
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		350.295	329.489
III. Konzerngewinn		11.653	25.910
IV. Fremdanteil		24.434	16.694
		<b>633.891</b>	<b>619.602</b>
<b>B. Genussscheinkapital (nachrangig)</b>	15	<b>289.475</b>	<b>297.094</b>
<b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	16	609.903	468.475
2. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		37.125	34.406
b) Sonstige		6.323	8.613
		43.448	43.019
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		82.382	76.014
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.826	11.699
c) Wohnbauförderung		5.258	5.624
d) Andere		6.756	5.489
		106.222	98.826
		<b>759.573</b>	<b>610.320</b>
<b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Finanzverbindlichkeiten		148.530	148.983
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11.404	12.563
3. Sonstige Verbindlichkeiten		42.376	29.770
		<b>202.310</b>	<b>191.316</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>5.598</b>	<b>4.416</b>
		<b>1.890.847</b>	<b>1.722.748</b>

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

## vom 1.1.2008 bis zum 30.9.2008

in TEUR	Note	1.1.-30.9. 2008	1.7.-30.9. 2008	1.1.-30.9. 2007	1.7.-30.9. 2007
1. Umsatzerlöse	7	81.528	27.437	68.418	23.280
davon Mieterlöse		63.943	21.088	54.894	18.948
2. Neubewertung Liegenschaften	12	-1.043	-1.161	41.479	24.712
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.304	2.077	2.758	981
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	7.710	2.285	11.073	11.073
<b>5. Betriebsleistung</b>		<b>92.498</b>	<b>30.638</b>	<b>123.728</b>	<b>60.046</b>
6. Abschreibungen		-3.202	-998	-2.341	-813
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	-43.934	-16.506	-35.363	-13.978
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>		<b>45.362</b>	<b>13.134</b>	<b>86.024</b>	<b>45.255</b>
9. Finanzergebnis	10	-31.201	-9.955	-32.741	-15.656
10. Aperiodischer Genussscheinaufwand		0	0	-20.982	0
<b>11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>		<b>14.161</b>	<b>3.179</b>	<b>32.301</b>	<b>29.599</b>
12. Ertragsteuern	11	-2.615	-583	-8.242	-7.067
<b>13. Periodenüberschuss nach Steuern</b>		<b>11.546</b>	<b>2.596</b>	<b>24.059</b>	<b>22.532</b>
14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile)		107	26	-2.682	-2.143
<b>15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss)</b>		<b>11.653</b>	<b>2.622</b>	<b>21.377</b>	<b>20.389</b>

### Gewinn je Aktie:

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

	1-9/2008	7-9/2008	1-9/2007	7-9/2007
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	11.653	2.622	21.377	20.389
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718	68.118.718	68.118.718
<b>Konzerngewinn je Aktie in EUR</b>	<b>0,17</b>	<b>0,04</b>	<b>0,31</b>	<b>0,30</b>



# Konzern-Cash flow-Statement

in TEUR	1.1.-30.9.2008	1.1.-30.9.2007
<b>Jahresüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>14.161</b>	<b>32.301</b>
Neubewertung von Liegenschaften	1.043	-41.479
Abschreibungen	3.202	2.341
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-7.710	-11.073
Gezahlte Steuern	-612	-299
Zinsensaldo	31.201	32.741
Aperiodischer Genussscheinaufwand	0	20.982
<b>Cashflow I</b>	<b>41.285</b>	<b>35.514</b>

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>114.098</b>	<b>16.694</b>	<b>619.602</b>
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	7.770	7.770
Abgang	0	0	0	-30	-30
Konzerngewinn	0	0	11.653	-107	11.546
Sonstige Änderungen:	0	0	-5.104	107	-4.997
davon Cash-Flow-Hedges und Available-for-Sale	0	0	-2.232	0	-2.232
davon Latente Steuern	0	0	539	0	539
davon Währungsdifferenzen	0	0	-3.411	107	-3.304
<b>Stand 30.9.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>120.647</b>	<b>24.434</b>	<b>633.891</b>

## Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.9.2008	1.1.2008	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	30.9.2008	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
<b>Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>
Eigene Aktien im Bestand	0	0
<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

## Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 192.020 (31.12.2007: TEUR 192.020) gebundene Rücklagen nach § 130 Abs. 1 AktG dar.

# Konzernanhang (Notes)

## SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

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

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30.9.2008 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-1010 Wien, Friedrichstraße 10 (früher: A-1060 Wien, Windmühlgasse 22–24). Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn, Slowakei, Kroatien, 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 30.9.2008 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 31.12.2007 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten.

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 66 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung). Die folgenden Gesellschaften wurden im Zeitraum Jänner bis September 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
SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.	Bratislava	SK	200.000,00	100,00	SKK	1.7.2008

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.

Bei der zum 31.12.2007 erworbenen und erstkonsolidierten E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H. wurde der Kaufpreis von ursprünglich EUR 3,7 Mio. im 2. Quartal 2008 um EUR 0,5 Mio. verringert.

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

Die SIAG Hotel Bratislava, s.r.o., eine neu gegründete Tochter der CEE CZ Immobilien GmbH, wurde im 3. Quartal 2008 erstkonsolidiert.

#### 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 grundsätzlich 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 eigengenutzten 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 gegenübergestellt. Ist der Buchwert höher, so wird grundsätzlich eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

#### **Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke**

Unter dieser Position werden unbebaute Grundstücke und Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Finanzierungskosten, wobei letztere TEUR 5.190 betragen.

#### **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 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 Zinscollarvereinbarungen 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 10.037; per 31.12.2007: TEUR 6.769) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 5.500; per 31.12.2007: TEUR 0).

#### **Umsatzrealisierung**

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden auf Basis des anzuwendenden Zinssatzes und des Forderungsbetrags ermittelt.

## 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	
	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007
Umsatzerlöse	23.590	28.297	34.919	20.613
Neubewertung Liegenschaften	277	28.670	-12.435	-6.984
Sonstige betriebliche Erträge	3.268	1.845	5.447	362
<b>Betriebsleistung</b>	<b>27.135</b>	<b>58.812</b>	<b>27.931</b>	<b>13.991</b>
Abschreibungen	-38	-67	-66	-31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.100	-17.574	-22.044	-8.842
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.997</b>	<b>41.171</b>	<b>5.821</b>	<b>5.118</b>
in TEUR	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007
Langfristiges Vermögen Stand 30.9.	471.933	451.730	576.099	571.225
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 30.9.	610.089	541.585	273.170	210.269

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Kroatien		Summe	
1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007	1-9 2008	1-9 2007
4.629	3.119	5.080	5.096	9.747	9.187	0	0	1.665	2.106	0	0	1.898	0	81.528	68.418
-7.024	1.756	18.498	1.776	-359	16.261	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.043	41.479
14	10	762	10.904	2.556	694	-158	16	0	0	103	0	22	0	12.014	13.831
<b>-2.381</b>	<b>4.885</b>	<b>24.340</b>	<b>17.776</b>	<b>11.944</b>	<b>26.142</b>	<b>-158</b>	<b>16</b>	<b>1.665</b>	<b>2.106</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>1.920</b>	<b>0</b>	<b>92.498</b>	<b>123.728</b>
-47	-41	-59	-98	-2.179	-1.488	0	0	-872	-616	0	0	59	0	-3.202	-2.341
-1.465	-1.027	-1.700	-3.339	-3.448	-2.925	-86	-209	-1.302	-1.403	-153	-44	-636	0	-43.934	-35.363
<b>-3.893</b>	<b>3.817</b>	<b>22.581</b>	<b>14.339</b>	<b>6.317</b>	<b>21.729</b>	<b>-244</b>	<b>-193</b>	<b>-509</b>	<b>87</b>	<b>-50</b>	<b>-44</b>	<b>1.343</b>	<b>0</b>	<b>45.362</b>	<b>86.024</b>
30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007	30.9. 2008	31.12. 2007
95.222	65.053	141.649	105.646	210.381	205.121	81.998	59.389	100.299	83.960	40	44	21.670	0	1.699.291	1.542.168
3.376	7.858	39.745	71.095	108.472	76.607	28	0	419	0	3	0	13.746	0	1.049.048	907.414

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung der Mieterträge:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Mieterträge 1-9/2008		Verteilung der Mieterträge 1-9/2007	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	26.853	42,0	29.897	54,5
Wohnobjekte	21.393	33,4	9.088	16,6
Geschäftsobjekte	12.770	20,0	12.907	23,5
Hotel	2.927	4,6	3.002	5,4
	<b>63.943</b>	<b>100,0</b>	<b>54.894</b>	<b>100,0</b>

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-9/2008	1-9/2007
Mieterträge	63.943	54.894
Betriebskosten	17.585	13.524
	<b>81.528</b>	<b>68.418</b>

## 8. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	1-9/2008	1-9/2007
Veräußerungserlös	52.887	103.688
Buchwertabgang:		
Vermietete Immobilien	-13.577	
Zur Veräußerung bestimmt	-31.600	-92.615
	<b>7.710</b>	<b>11.073</b>

Das Ergebnis aus der Veräußerung umfasst im Wesentlichen den Erfolg aus dem Verkauf einer deutschen Immobilie im 1. Quartal 2008 und fünf österreichischer Objekte im 3. Quartal 2008.



## 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-9/2008	1-9/2007
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	31.896	22.535
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	12.038	12.828
	<b>43.934</b>	<b>35.363</b>

Im Konzern waren zum Abschlussstichtag neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb 63 Mitarbeiter (per 31.12.2007: 38 Mitarbeiter) beschäftigt.

## 10. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-9/2008	1-9/2007
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	8.818	20.100
Finanzierungsaufwand	29.247	17.502
Finanzierungserträge	-6.864	-4.861
	<b>31.201</b>	<b>32.741</b>

## 11. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-9/2008	1-9/2007
Laufender Steueraufwand	612	749
Latenter Steueraufwand	2.003	9.893
Latenter Steuerertrag aus Vorperioden	0	-2.400
	<b>2.615</b>	<b>8.242</b>

## BILANZ

## 12. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-9/2008	1-12/2007
Buchwert zum 1.1. Fair Values	1.209.788	844.641
Zugänge	154.149	373.141
Abgänge	-13.577	-1.835
Umgliederungen	0	-31.600
Aufwertungen	18.767	52.190
Abwertungen	-19.817	-26.749
<b>Buchwert zum Ultimo</b>	<b>1.349.310</b>	<b>1.209.788</b>

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-9/2008	1-12/2007
Österreich	6.556	34.118
Deutschland	49.141	338.225
Tschechien	34.503	194
Ungarn	558	604
Slowakei	41.822	0
Kroatien	21.569	0
	<b>154.149</b>	<b>373.141</b>

Zusammensetzung:

## Vermietete Immobilien

in TEUR	30.9.2008	31.12.2007
Österreich	434.508	440.963
Deutschland	574.357	537.650
Tschechien	112.281	59.280
Ungarn	131.355	131.155
Slowakei	75.240	40.740
Kroatien	21.569	0
	<b>1.349.310</b>	<b>1.209.788</b>

### Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

in TEUR	30.9.2008	31.12.2007
Deutschland	0	31.600

Zum Abschlussstichtag sind keine Immobilien zur Veräußerung bestimmt.

### 13. SELBST BETRIEBENE HOTELS, SONSTIGE SACHANLAGEN

#### Selbst betriebene Hotels

in TEUR	30.9.2008	31.12.2007
Ungarn	61.562	63.093
Rumänien	26.436	27.297
	<b>87.998</b>	<b>90.390</b>

#### Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke

	30.9.2008	31.12.2007
Österreich	29.685	2.452
Deutschland	1.332	1.486
Rumänien	73.712	56.514
Bulgarien	81.991	59.382
Tschechien	29.155	46.096
Slowakei	19.706	24.023
Ungarn	13.718	6.721
	<b>249.299</b>	<b>196.674</b>

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 %	30.9.2008 TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co. KG	22,2	2.117
PCC Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG Stille Beteiligung		3.722
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	575
Sonstige		4
		<b>6.418</b>

### 15. OBLIGATIONENÄHNLICHE GENUSSRECHTE

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1.1.2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.6.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.6.2007).

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 September 2008 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 8.818.

Zum 30.9.2008 waren 3.224.884 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			22.784	22.784
Ausschüttung vom 28.4.2008			-14.174	-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610	0
Rückkauf von Genussscheinen (26.005 Stück)	-1.890	-373		-2.263
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber 1-9/2008			8.818	8.818
Genussscheinkapital zum 30.9.2008	234.352	46.305	8.818	289.475
Pro Stück in EUR	72,67	14,36	2,73	89,76

Es ist beabsichtigt, die 26.005 Stück zurückgekauften Genussscheine einzuziehen.

Bei Beendigung der Genussscheine erhalten die Genussscheininhaber zusätzlich einen aliquoten Anteil an den nicht bilanzierten stillen Reserven im Immobilienvermögen. Zum Abschlussstichtag betragen der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber und der aliquote Anteil an den nicht bilanzierten stillen Reserven im Immobilienvermögen zusammen EUR 90,81 pro Genussschein (unter sinnge-  
mäßiger Anwendung von § 6 Abs. 4 Genussscheinbedingungen).

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben nunmehr eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber wie auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können.

## 16. LANGFRISTIGE BANKVERBINDLICHKEITEN

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

### Kreditgebende Bank

in TEUR	30.9.2008	31.12.2007
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	188.958	142.500
Andere österreichische Banken	328.375	263.000
Deutsche Banken	92.570	62.975
	<b>609.903</b>	<b>468.475</b>

## 17. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNZWISCHENBILANZSTICHTAG

Nach dem 30. 9.2008 wurde eine kleine Immobilie in Wien mit Gewinn verkauft.

Wien, am 18. November 2008

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Zielmärkte Sparkassen Immobilien AG



# Investor-Relations-Kontakt

## **Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

Telefon: +43 (0)50100-27867

E-Mail: [investor@s-immoag.at](mailto:investor@s-immoag.at)

Institutionelle Investoren: Holger Schmidtmayr

E-Mail: [investor@s-immoag.at](mailto:investor@s-immoag.at)

Telefon: +43 (0) 50100-27550

Private Investoren: Andreas Feuerstein

E-Mail: [andreas.feuerstein@s-immoag.at](mailto:andreas.feuerstein@s-immoag.at)

Telefon: +43 (0) 50100-27556

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

# Impressum

**Medieninhaber:****Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

Telefon: +43 (0)50100-27521

Telefax: +43 (0)50100-27559

E-Mail: office@s-immoag.at

**Konzept und Produktion:**

schoeller corporate communications

Wien/Hamburg

**Illustration:**

Rinah Lang, Berlin

**Fotografie:**

Sparkassen Immobilien AG/Michael Winkelmann, Wien (Seite 3)

**Druck:**

SPV Druck Ges.m.b.H, Wien

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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

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

*Trilien*

*Immobilien*

