

Unser Weg **2007** Geschäftsbericht



Seit mehr als 20 Jahren verfolgt die Sparkassen Immobilien AG konsequent ihren Weg. Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Unsere wichtigsten Wegweiser dabei waren und sind risikobewusstes Handeln, maximale Erträge aus dem bestehenden Portfolio und Wachstum mit Augenmaß.

Diesen Weg hat die Berliner Illustratorin Rinah Lang für uns im vorliegenden Geschäftsbericht künstlerisch interpretiert und umgesetzt. Rinah Lang studierte in den Niederlanden und Großbritannien Illustration und arbeitet seit 2000 freiberuflich für namhafte internationale Kunden.

Begleiten Sie uns auf den nächsten Seiten und erfahren Sie, wohin uns unser Weg im Jahr 2007 geführt hat – und in den kommenden Jahren noch führen wird.



Bilioni

Inhalt

2	Vorwort des Vorstands
6	Organe
8	Bericht des Aufsichtsrats
12	Unternehmensstrategie
15	Investor Relations
18	Corporate Governance
22	Lagebericht
22	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
23	Immobilienmärkte
28	Immobilienportfolio
36	Geschäftsverlauf
43	Mitarbeiter
44	Corporate Social Responsibility
45	Forschung und Entwicklung
46	Risikobericht
49	Ausblick
51	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
53	Konzernabschluss
59	Konzernanhang (Notes)
86	Immobilienportfolio
88	Bilanzeid
89	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
90	Glossar
92	Impressum



Highlights

Operatives Rekordjahr

- _Umsatz- bzw. Mieterlössteigerung um 30 % bzw. 24 %
- _EBIT um 32 % auf EUR 100 Mio. gestiegen
- _Konzerngewinn lag bei EUR 28,7 Mio., EPS bei EUR 0,38

Immobilienportfolio

- _Immobilienvermögen auf EUR 1,55 Mrd. gesteigert
- _Gesamtnutzfläche auf 1.386.000 m² erhöht
- _Investitionen von EUR 484,8 Mio., davon EUR 390,3 Mio. in fertige Immobilien
- _Ausbau Anteil Entwicklungsprojekte an Bilanzsumme auf 11 %

Weichenstellungen

- _Gründung Tochtergesellschaft in Kiew/Ukraine im 2. Quartal 2007
- _Einfachere und transparentere Unternehmensstruktur durch Umstrukturierung Genussschein 1. Halbjahr 2007
- _Neue Struktur Verwaltungsvertrag im Geschäftsjahr 2008

Kapitalmarkt

- _Aufnahme in den GPR 250 Global & Europe Index im März 2007
- _Aufnahme in Prime Market Wiener Börse im Juli 2007

Finanzkalender

Veröffentlichung Jahresergebnis 2007 (Bilanzpressekonferenz)	17. April 2008
Ordentliche Hauptversammlung Hübner Kursalon, Wien	28. Mai 2008/15:00 Uhr
Ergebnisse 1. Quartal 2008	20. Mai 2008
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	2007	restated 2006	Veränderung
Umsatz	95,9	73,6	30 %
davon Mieterlöse	75,0	60,4	24 %
EBITDA	78,9	48,8	62 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	100,0	75,8	32 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	35,4	45,7	-22 %
Konzerngewinn	28,7	38,1	-25 %
Cash flow aus dem Ergebnis	49,4	46,5	6 %
Eigenkapital	619,6	612,2	1 %
Loan-to-Value-Ratio in %	37	18	-
EV/EBITDA	18	24	-
FFO	43,8	26,9	63 %
Börsenkapitalisierung per 31.12.	828,7	1.050,0	-21 %
davon s IMMO Aktie	526,6	668,3	-21 %
davon s IMMO INVEST	302,1	381,7	-21 %

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	2007	2006	Veränderung
Anzahl Objekte ¹	231	100	131 %
Immobilienvermögen (Marktwert)	1.552,5	1.185	31 %
Gesamtnutzfläche ¹ in m ²	1.386.000	976.000	42 %
Brutto-Mietrendite in %	6,0	6,6	-
Vermietungsgrad in %	91	93	-

¹ inkl. Entwicklungsprojekte.

Aktienkennzahlen

	2007	2006	Veränderung
Earnings per Share (EPS)	0,38	0,62	-
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	9,7	8,9	-
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	20	16	-
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CE)	12	24	-
Kurs/NAV-Verhältnis in %	80	110	-
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	-
Ultimokurs	7,73	9,81	-

Vorwort des Vorstands

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

gern würden wir Ihnen hier über unseren Weg durch das erfolgreichste Geschäftsjahr seit dem 20-jährigen Bestehen berichten. Denn diesen können wir mit den Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres vorlegen. Doch das wäre nur die halbe Wahrheit. Der andere Teil der Wahrheit ist, dass 2007 eines der schwierigsten Jahre am Kapitalmarkt für uns war.

Ein Jahr, in dem wir unsere Grenzen erkennen mussten. Und trotzdem ein Jahr, in dem wir zum wiederholten Male eines beweisen konnten: dass unser Weg und mehr als 20 Jahre Know-how entsprechende Früchte in unserem Kerngeschäft tragen, nämlich im erfolgreichen Bewirtschaften der bestehenden und akquirierten Immobilien. Dies belegte nicht nur unsere ausgezeichnete Mietrendite von 6,0 %, sondern auch die deutlichen Steigerungen bei den Mieterlösen um 24 % auf EUR 75 Mio.

Auch im abgelaufenen Jahr verfolgten wir konsequent unseren erfolgreichen Kurs. Das Immobilienvermögen konnte durch entsprechende Akquisitionen auf über EUR 1,55 Mrd. gesteigert werden. Das entspricht einem Zuwachs von 31 % gegenüber dem Vorjahr. Schwerpunkt unserer Investitionen in Höhe von rund EUR 400 Mio. bildete nach wie vor Deutschland. Vor allem im Berliner Wohnimmobiliensegment kauften wir ausgezeichnete Substanzwerte zu sehr günstigen Preisen. Um die Chancen der stark wachsenden Emerging Markets besser zu nützen, engagierten wir uns vermehrt in Projektentwicklungen und wollen das auch in Zukunft tun.

Losgelöst vom operativen Geschäft, verschlechterten sich die Rahmenbedingungen ab April speziell für Immobilienwertpapiere deutlich. Bedingt durch die von der US-Subprime-Krise ausgelöste Finanz- und Liquiditätskrise verkauften viele Investoren Immobilienwertpapiere, um Verluste in anderen Segmenten oder Instrumenten zu kompensieren. Unberücksichtigt blieb dabei der operative Erfolg von Immobiliengesellschaften wie unserer, die in intakten Märkten mit nach wie vor großem Potenzial tätig sind.

Selbst die enormen Liquiditätsspritzen der FED und der EZB sowie die Zinssenkungen der FED konnten den Abwärtstrend am Kapitalmarkt nicht aufhalten. Unsicherheit und Misstrauen als psychologisch wichtige Einflussfaktoren rückten die Bewertung von Fundamentaldaten in den Hintergrund. Diese Entwicklung beeinflusste auch die s IMMO Aktie stark negativ, trotz unserer Bemühungen, die erfolgreichen Kennzahlen und die Equity-Story unserer Gesellschaft im Rahmen vieler Einzelgespräche und Veranstaltungen noch stärker zu kommunizieren. Wir sind weder in Subprime-behafteten Instrumenten wie CDOs engagiert, noch haben wir in den angeschlagenen Immobilienmarkt der USA investiert. Dennoch notierte die s IMMO Aktie per 31.12.2007 mit einem deutlichen Abschlag von rund 20 % zu ihrem Net Asset Value. Gegenüber Ultimo 2006 verzeichnete der Aktienkurs einen Rückgang von 21,2 %. Die relevanten Indices und die österreichischen Peers mussten zum Teil noch stärkere Einbußen verzeichnen. So ging der I-ATX um 30 % zurück. Dreh- und Angelpunkt für das Pricing der Immobilienaktien auf den Kapitalmärkten wird so wie bisher der Net Asset Value sein. Die derzeitigen Abschläge sind unserer Ansicht nach eine Übertreibung nach unten und sollten daher auch nicht langfristig bestehen.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Phase der volatilen Entwicklung wie jeder Zyklus am Kapital- oder Immobilienmarkt vorübergehen wird, wenngleich das Ende dieses Zyklus derzeit nicht absehbar ist. Jede Krise hat aber auch eine, wenngleich schmerzhaft, bereinigende Wirkung: die Rückkehr zu den Kerndaten der Unternehmen. Dabei wird sich die Spreu vom Weizen trennen. In den letzten eineinhalb Jahren weniger beachtete Messgrößen wie Mietrendite, Cashflow oder der Umgang des Unternehmens mit Bewertungen werden in der Beurteilung wieder bedeutender. Und einen weiteren positiven Trend erkennen wir: Immobilieninvestoren, die aufgrund der bisher in diesem Bereich vorhandenen enormen Liquidität zu jedem Preis in CEE-Märkten agierten, ziehen sich zurück. Die Folge ist eine Beruhigung der Preise für neue Objekte und Grundstücke und Objekte, die mit mehr Qualität entwickelt werden.

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats
Unternehmensstrategie
Investor Relations
Corporate Governance
Lagebericht
Konzernabschluss



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

Immer öfter warnen Stimmen vor einer möglichen Übersättigung der Immobilienmärkte und damit verbundenen fallenden Preisen in Ost- und Südosteuropa. Wir haben in allen Ländern, wo wir investiert sind, eigene Teams vor Ort und kennen die Märkte daher aus langjähriger, täglicher Erfahrung. Diese zeigt, dass das Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft ist. Alle Indikatoren wie Mietniveau, Nachfrage und Auslastung sprechen eine deutliche Sprache. Natürlich unterscheiden wir bei dieser Entwicklung sehr klar: Einerseits gibt es reifere Märkte wie Prag und Budapest, wo wir die Früchte des frühen Markteintritts durch sehr lukrative Verkäufe bereits ernten. Dagegen wiederholt sich in Märkten wie Bukarest oder Sofia die Konvergenzgeschichte anderer Länder wie Irland, Spanien oder Portugal recht deutlich. Selbst bei einem prognostizierten schwächeren Wirtschaftswachstum in diesen Ländern bedeutet das noch immer ein Plus zwischen vier und sieben Prozent und damit ein Potenzial, das frühestens in zehn Jahren ausgeschöpft sein wird.

Eine unserer wichtigsten Weichenstellungen im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Restrukturierung des zweiten, börsennotierten Immobilien-Wertpapiers der Sparkassen Immobilien AG, des s IMMO INVEST Genussscheins. Durch sie schufen wir eine übersichtlichere und leichter verständliche Unternehmensstruktur, die uns eine höhere Akzeptanz bei internationalen Investoren sichern soll. Die breitere Streuung des Immobilienvermögens bedeutet sowohl für Genussscheininhaber als auch für Aktionäre einen Vorteil durch eine verbesserte Verteilung nach Regionen und Segmenten. Während der Genussschein weiterhin eine jährliche Ausschüttung zahlen wird, ist die Aktie als thesaurierender Titel positioniert. Für die Sparkassen Immobilien AG bedeutet dieser Schritt eine transparentere Kapitalstruktur und eine vereinfachte Rechnungslegung. Der Steuervorteil aus der Ausschüttung beim s IMMO INVEST auf Gesellschaftsebene bleibt bestehen. Aus dieser Restrukturierung und den damit verbundenen Genussscheinrückkäufen im zweiten Quartal entstand ein einmaliger außerordentlicher Effekt, der sich auch auf das Jahresergebnis auswirkte. Ohne diesen Bilanzeffekt beträgt der Konzerngewinn nach Steuern EUR 50 Mio. Das entspricht einer Steigerung von 31 % gegenüber dem Konzerngewinn 2006. Unter Berücksichtigung dieses Einmaleffekts lag der Konzerngewinn bei EUR 28,7 Mio.

Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen favorisieren viele Investoren bei Immobilieninvestmentgesellschaften mittlerweile wieder eine vorsichtige Finanz- und Bewertungspolitik. Diese Entwicklung sehen wir als klaren Vorteil für unsere Gesellschaft. Sie bestätigt unseren auf „nachhaltiges Wachstum mit Substanz“ ausgelegten Weg. Die Chancen der Märkte in Südosteuropa und der so genannten Emerging Markets wie der Ukraine werden wir auch weiterhin mit einer entsprechenden Chancen-Risiko-Abwägung nutzen. In letzter Zeit bemerken wir durchaus, dass höhere Mietansätze als geplant umsetzbar sind. Auf der anderen Seite sind auch wir mit höheren Bau-preisen konfrontiert. Diese können wir zwar derzeit mit einem höheren Preisniveau bei Vorvermietungen kompensieren. Für die Zukunft können wir aber nicht ausschließen, dass eine oder andere Projekt unrealisiert zu lassen, da es unseren Rentabilitätsanforderungen nicht entspricht. Wir sind davon überzeugt, dass die Qualität eines Immobilieninvestors langfristig auch an den Akquisitionen oder Projektentwicklungen gemessen werden, die nicht getätigt worden sind.

Das Geschäftsjahr 2008 bildet angesichts der noch nicht entspannten Lage auf den Kapital- und europäischen Zinsmärkten eine sehr große Herausforderung für uns alle. Frisches Eigenkapital wird kaum erhältlich sein. Daher gilt es, mit den vorhandenen Ressourcen noch selektiver als bisher umzugehen. Voraussichtlich bis 2010, wenn die wesentlichen Projektentwicklungen fertiggestellt sein werden, planen wir deshalb, keine Dividende auszuschütten. Wir werden auch weiterhin einen selektiven Wachstumskurs verfolgen, wenngleich mit einem etwas reduzierteren Tempo, das den derzeitigen Bedingungen angepasst ist. Für 2010 planen wir ein Immobilienvermögen von EUR 2,5 Mrd. Wir sind sehr solide finanziert: Per 31.12.2007 haben wir ein Loan-to-Value-Ratio (Netto-Bankverschuldung zu Immobilienvermögen) von 37 %. Damit können wir das geplante Wachstum konfortabel und sicher auch ohne neues Eigenkapital erfolgreich fortsetzen.

Für die derzeitigen und künftigen Herausforderungen sind wir gut gerüstet: mit einer soliden finanziellen Basis, einer renditestarken und vorsichtig bewerteten Substanz und einer auf langfristiges und nachhaltiges Wachstum ausgerichteten Strategie. Gleichzeitig können wir die Chancen optimal nutzen: mit einem starken Netzwerk eigener Teams und jenem der Erste Bank in attraktiven Märkten, mit erfahrenen Partnern in der Projektentwicklung und mit einer schlanken Unternehmensstruktur, die uns rasches und flexibles Agieren ermöglicht. Den wichtigsten Beitrag dazu leisten unsere Mitarbeiter. Ihnen und jenen der Immorent AG gilt an dieser Stelle unser besonderer Dank. Ohne ihren enormen Einsatz und ihr nachhaltiges Engagement wären die Erfolge nicht möglich gewesen. Dem Aufsichtsrat danken wir für die produktiven Diskussionen und die wertvolle Begleitung auf unserem Kurs. Und nicht zuletzt danken wir Ihnen, unseren Aktionären, Geschäftspartnern und Kunden für das Vertrauen, das Sie in uns gesetzt haben. Begleiten Sie uns auch weiterhin auf unserem Weg des soliden Wachstums und der Nachhaltigkeit.

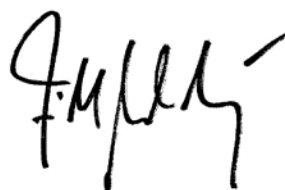
Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig



Organe

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSZKY

Mitglied des Vorstands

Geboren 1953

Bestellt bis 31.1.2010

Verantwortlich für:

**Finanzen, Asset Management,
Risk Management**

Nach dem Studium der Betriebsinformatik an der TU Wien begann seine Karriere 1982 bei der Girozentrale, Wien. 1986 Gründungsvorstand der Sparkassen Immobilien Anlagen AG, Wien (Vorläufer der Sparkassen Immobilien AG) und seit 2001 Mitglied des Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR

Mitglied des Vorstands

Geboren 1966

Bestellt bis 31.1.2010

Verantwortlich für:

**Akquisitionen/Verkäufe fertige Objekte, Investor Relations,
Corporate Communications, Recht, Compliance**

Nach Abschluss der Studien Rechtswissenschaften und Handelswissenschaften in Wien 1994 Eintritt in die GiroCredit, Wien. Durch Fusion 1997 Wechsel in die Erste Bank und ab 2001 Aufbau CEE-Portfolios für die Sparkassen Immobilien AG, Wien. Seit 2004 Mitglied des Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

MAG. FRIEDRICH WACHERNIG, MBA

Mitglied des Vorstands

Geboren 1966

Bestellt bis 14. 11. 2010

Verantwortlich für:

**Entwicklungsprojekte, Akquisition/Verkauf Grundstücke
und Projekte, Organisation, IT, Personal**

Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der WU Wien 1993 Eintritt in die Eraproject GmbH, Wien. Verschiedene Aufbau- und Führungsfunktionen bei Strabag AG, Raiffeisen Evolution GmbH und Porr Solutions GmbH in vielen Ländern Zentral- und Osteuropas. Seit 15.11. 2007 Mitglied des Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.



Aufsichtsrat

DR. MARTIN SIMHANDL

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren 5.11.1961

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 24.6.2004

Vorstand Wiener Städtische Allgemeine Versicherung; weitere Aufsichtsratsmandate: Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft; Ringturm Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Sparkassen Versicherung AG; Bank Austria Creditanstalt Versicherung AG.

DR. KLAUS BRAUNEGG

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren 17.9.1935

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 4.12.1997

Emeritierter Partner Braunegg, Hoffmann & Partner Rechtsanwälte; weitere Aufsichtsratsmandate: DIE ERSTE österreichische Sparkasse Privatstiftung, Immorent AG.

MAG. FRANZ KERBER

2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 20.6.1953

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 24.6.2004

Vorstand Steiermärkische Bank und Sparkassen AG; weitere Aufsichtsratsmandate: Bankhaus Krentschker & Co. AG, Sparkasse Hartberg-Vorau AG.

MAG. CHRISTIAN AHLFELD

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 28.7.1956

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 6.10.2003

Bereichsleiter Kreditrisikomanagement Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG; weitere Aufsichtsratsmandate: ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Sparkasse Voitsberg-Köflach.

DI DR. GERALD ANTONITSCH

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 11.4.1956

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 18.6.2002

Vorstand Immorent AG; weitere Aufsichtsratsmandate: Immorent-Bank GmbH, ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Beiratsmandat S REAL Immobilienvermittlung GmbH.

DI MANFRED RAPF

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 29.8.1960

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 3.5.2006

Vorstand Sparkassen Versicherung AG.

PROF. DR. REINHOLD SCHÜRER-WALDHEIM

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 25.3.1944

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 23.4.1990

Partner, Nordost-Treuhand- und Organisationsgesellschaft m.b.H. Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft; weitere Aufsichtsratsmandate: Filmcasino & Polyfilm Betriebs GmbH.

RICHARD WILKINSON

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren 28.4.1964

Bestellt bis zur o. HV. 2010, erstmalig bestellt: 31.5.2005

Bereichsleiter Group Real Estate & Leasing Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen; weitere Aufsichtsratsmandate: Capexit Beteiligungsmanagement AG, ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Immorent AG.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Aufsichtsrat und Vorstand berieten im Berichtsjahr in fünf Sitzungen intensiv die wirtschaftliche Lage und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens. Wir erfüllten dabei die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens und informierte ihn darüber hinaus regelmäßig mündlich und schriftlich zeitnah und umfassend. Aktuelle Einzelthemen und Entscheidungen wurden in Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat erörtert. Über besondere Vorgänge wurde zusätzlich informiert, zu bestimmten Tagesordnungspunkten wurden Experten für vertiefende Informationen geladen.

Ein wichtiger Arbeitsschwerpunkt des Aufsichtsrats war die Beurteilung der Wachstumspotenziale des Unternehmens in den Immobilienmärkten Zentral- und Osteuropas sowie die damit verbundene Expansions- und nachhaltige Wertschöpfungsstrategie. Laufend wurde von Seiten des Vorstands und des Risk-Managers über die Entwicklung der bestehenden Projekte in Österreich und CEE berichtet.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2007 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratsitzungen statt. Alle Mitglieder waren bei mindestens der Hälfte der Sitzungen anwesend, die durchschnittliche Präsenz der Mitglieder des Aufsichtsrats lag bei 80 %. Zwei Aufsichtsratsmitglieder waren bei jeweils zwei Sitzungen entschuldigt nicht anwesend, drei weitere Aufsichtsratsmitglieder waren bei jeweils einer Sitzung entschuldigt nicht anwesend.

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden behandelt: In der ersten Sitzung des Aufsichtsrats am 27.3.2007 wurde der Konzernabschluss und Lagebericht 2006 in Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers erörtert. Entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses, dem die Mitglieder Dr. Martin Simhandl, DI Dr. Gerald Antonitsch, Dr. Klaus Braunegg, DI Manfred Rapf, Mag. Christian Ahlfeld und Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim angehören, stellten wir den Jahresabschluss 2006 fest.

In mehreren Sitzungen diskutierten wir intensiv über die Kapitalmarktstrategie im Rahmen der sich stark veränderten Kapitalmärkte und darüber hinaus die mittelfristige und nachhaltige Strategie sowie das flexible Eingehen auf die vorherrschenden Rahmenbedingungen und die damit verbundene Investitionsstrategie.

Im Rahmen von fünf Investitionsausschuss-Sitzungen, dem die Mitglieder Dr. Klaus Braunegg, Mag. Franz Kerber, Mag. Christian Ahlfeld, DI Dr. Gerald Antonitsch und Richard Wilkinson angehörten, wurden weitere geplante Akquisitionen in Deutschland diskutiert, vorbereitet und beschlossen – ebenso wie der Ankauf von Grundstücken und die Umsetzung von Entwicklungsprojekten in Zentral- und Osteuropa.

Im Oktober konstituierten wir als Nachfolgeausschuss des Investitionsausschusses übereinstimmend den Arbeitsausschuss, der darüber hinaus mit zusätzlichen Kompetenzen im Sinne § 11 Abs. 4 der Geschäftsordnung bezüglich Zustimmungsbefugnisse ausgestattet wurde. Der Arbeitsausschuss wird nur in jenen Fällen die Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats ausüben, in denen aus zeitlichen Gründen eine Befassung des Plenums nicht zweckmäßig ist. Im Zentrum seiner drei Tagungen standen die Evaluierung und Entscheidungen über konkrete Akquisitions- bzw. Verkaufsprojekte. Dem Arbeitsausschuss gehören die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Klaus Braunegg, Mag. Christian Ahlfeld, Mag. Franz Kerber, DI Dr. Gerald Antonitsch und Richard Wilkinson an.

In der Aufsichtsratssitzung vom 10.5.2007 diskutierten und beschlossen wir schwerpunktmäßig die Restrukturierung bzw. Änderung der Genussscheinbedingungen. Im Vorfeld wurde dieses Thema vom Aufsichtsrat mit externen Beratern (Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Vertretern der Investmentbanken Merrill Lynch sowie Goldman Sachs) diskutiert. Darüber hinaus wurde die Umsetzung des Corporate-Governance-Kodex beschlossen.

Der Aufsichtsrat beschloss in seinen Sitzungen am 19.6.2007 und 28.9.2007 folgende Mandatsverlängerungen und Neubestellungen: Das Vorstandsmandat von MMag. Holger Schmidtmayr wurde bis 31.01.2010 verlängert. Um den Potenzialen und den damit verbundenen verstärkten Ressourcenanforderungen im Rahmen des Projektentwicklungsgeschäfts Rechnung zu tragen, bestellten wir in der Sitzung vom 28.9.2007 Mag. Friedrich Wachernig, MBA mit Wirkung ab 15.11.2007 zum dritten Vorstand. In seiner Person konnte ein anerkannter Experte mit ausgewiesenem Know-how in Osteuropa gewonnen werden. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten beschäftigte sich mit den Vertragsbeziehungen zu den Vorstandsmitgliedern, ihm gehören die Mitglieder Dr. Martin Simhandl, Dr. Klaus Braunegg und Mag. Franz Kerber an.

In den Aufsichtsratssitzungen vom 28.9.2007 und 12.12.2007 wurden weitere Investitionsprojekte in Deutschland sowie in Zentral- und Osteuropa beschlossen.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Jahr 2007 wurden von der mit Beschluss der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, Wien geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsbericht versehen. Dem Ergebnis dieser Prüfungen stimmen wir nach Einsicht der Berichte des Abschlussprüfers und nach eigener Prüfung zu.

Vertreter des Abschlussprüfers nahmen am Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats teil und gaben Erläuterungen.

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverwendung haben wir heute gebilligt und den Konzernlagebericht 2007 zur Kenntnis genommen. Gemäß § 125 Abs. 2 Aktiengesetz gilt der Jahresabschluss damit als festgestellt.

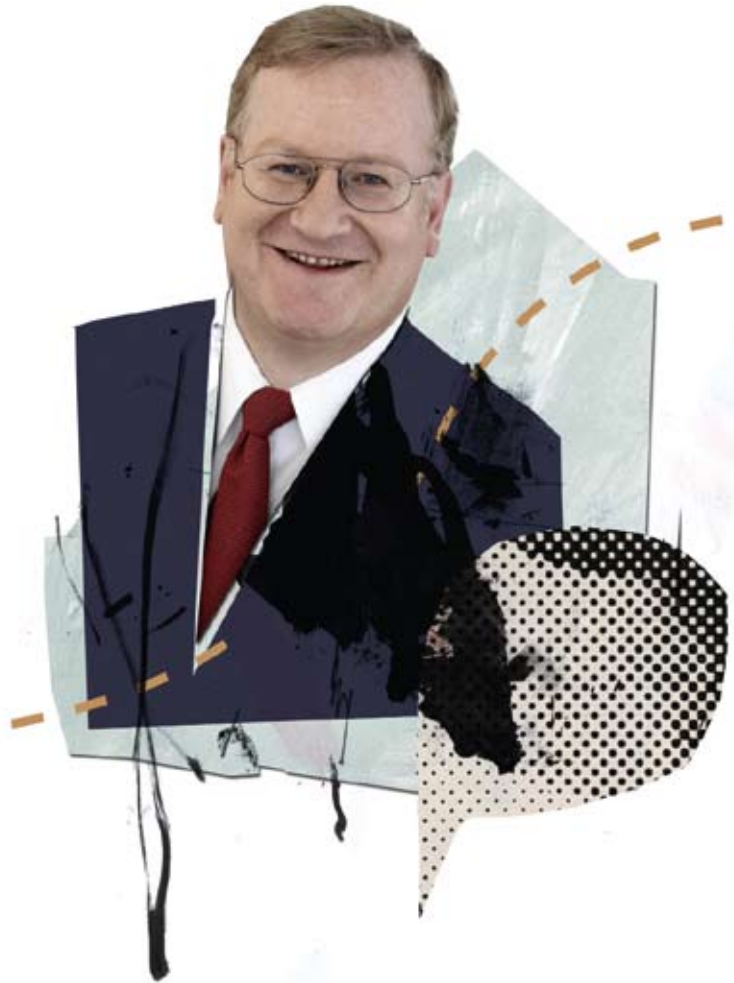
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das im abgelaufenen Geschäftsjahr erbrachte Engagement und den großen persönlichen Einsatz vor allem vor dem Hintergrund der besonders herausfordernden Rahmenbedingungen.

Wien, 28. März 2008

Der Aufsichtsrat



Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender





Strategie

Unternehmensstrategie

Seit mehr als 20 Jahren verfolgt die Sparkassen Immobilien AG einen konsequenten Weg: die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts im Interesse ihrer Aktionäre. Dabei waren unsere wichtigsten Wegweiser immer risikobewusstes Handeln, maximale Erträge aus dem bestehenden Portfolio und Wachstum mit Augenmaß. Dank ihrer schlanken Managementstruktur kann die Sparkassen Immobilien AG auf laufende Entwicklungen flexibel und rasch reagieren und notwendige Justierungen in die Strategie einbinden beziehungsweise vornehmen.

Klare Investitionsstrategie

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt eine risikostreuende Portfoliostrategie. Das bedeutet sowohl geografische Mischung als auch Diversifikation in mehrere Immobiliennutzungsarten. Diese Strategie kombiniert die Stabilität und die Langfristigkeit von reiferen Märkten wie Wien, Hamburg, Berlin, Prag oder Budapest mit der Dynamik und der Ertragsstärke der Wachstumsmärkte Bukarest, Kiew oder Sofia. So federn wir zyklische Schwankungen bestmöglich ab. Auf Basis der langjährigen Erfahrung und entsprechender Ressourcen mit Teams vor Ort kann die Sparkassen Immobilien AG diese Portfoliostrategie in den jeweiligen Ländern und Segmenten erfolgreich umsetzen.

Daraus ergibt sich eine Konzentration der Investmentstrategie: In Ländern mit günstigen Substanzpreisen (Preis pro m²) wie Deutschland werden wir weiter fertige Objekte akquirieren, um langfristig stabile, laufende Renditen und Mieteinnahmen zu erzielen. Derzeit ist die Sparkassen Immobilien AG zu rund 65 % in Österreich und Deutschland investiert, dieser Anteil soll mittelfristig rund 50 % ausmachen. Stärker als bisher werden wir allerdings auch so genannte Opportunitätskäufe tätigen. Diese Akquisitionen sollen nicht langfristig gehalten, sondern die Wertsteigerung relativ rasch wieder durch Verkauf realisiert werden.

Verstärkten Fokus legt die Sparkassen Immobilien AG seit rund 1,5 Jahren außerdem auf das renditestärkere Projektentwicklungsgeschäft in Südosteuropa, primär in Rumänien, Bulgarien und künftig auch in der Ukraine. In diesen Ländern findet eine langfristige Konvergenz statt: Trotz einer möglichen vorübergehenden Abflachung des Wirtschaftswachstums bestehen ein starker wirtschaftlicher Aufholbedarf und ein deutlich stärkeres Wirtschaftswachstum als im EU-15-Raum. Damit einher geht eine enorme Nachfrage in allen Immobiliensegmenten. Diese Dynamik nützt die Sparkassen Immobilien AG und wird gemeinsam mit renommierten, langjährig erfahrenen Projektpartnern eigene Projekte umsetzen. Über die weiter rasch steigende Wertentwicklung der Objekte können deutlich höhere Renditen als in anderen Märkten erzielt werden. Vor allem bei Büros und Shoppingflächen steigen die Mietpreise und besteht mittelfristig hohe Nachfrage. Üblicherweise hält die Sparkassen Immobilien AG einen Mehrheitsanteil an diesen Projekten. Die Projektpartner sind am wirtschaftlichen Gewinn beteiligt, tragen dafür aber auch bestimmte Risiken, etwa das Vermietungsrisiko. Derzeit beträgt der Anteil an Projekten in Bau rund 11 % der Bilanzsumme, mittelfristig wird er auf rund 15 bis 20 % steigen.

Aktives Portfoliomanagement

Die Sparkassen Immobilien AG war in der Vergangenheit ein klassischer „Buy and Hold“-Investor, der Objekte oft mehr als zehn Jahre im Portfolio hielt. Mit dem frühen Eintritt 1999 in Märkte wie Prag, Bratislava und Budapest realisierte die Sparkassen Immobilien AG die so genannte Yield-Compression im Portfolio bereits zu einem Großteil: Der Wert der Immobilien in diesen Ländern stieg seit ihrer Akquisition oder Fertigstellung um rund 25 %. Das wirkte sich auch in der deutlichen Steigerung des Immobilienvermögens aus. Bei Verkäufen in diesen Märkten erzielten wir bereits hohe Verkaufsgewinne. Während Immobilienverkäufe in der Vergangenheit nur einen geringen Anteil zur Wertschöpfungsstrategie beitrugen, erhöhten wir diesen Anteil im abgelaufenen Jahr bereits deutlich. Diese wertschöpfende Strategie werden wir noch intensivieren. Auf entwickelten Märkten wie Wien, Prag oder Budapest werden wir stärker als bisher Immobilien verkaufen, um entsprechende Werte für die Aktionäre zu heben. In Zukunft sollen rund 10 % des Immobilienvermögens jährlich gedreht werden. Die dabei erzielten Verkaufserlöse investieren wir in höher rentierende Immobilien.

Transparente Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung nach IFRS Fair Value ist bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage einer Immobilieninvestmentgesellschaft wichtiger als je zuvor. Diese Bilanzierungsmethode sieht vor, dass die Immobilien jährlich extern neu bewertet werden. Die entsprechende Wertentwicklung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Transparenz und Nachhaltigkeit der gezeigten Bewertungen werden in jüngster Zeit vermehrt diskutiert. Die Sparkassen Immobilien AG geht bei diesem Thema einen klaren Weg: Wir bewerten fair und im Zweifelsfall eher vorsichtig – besonders vor dem Hintergrund, dass bestimmte Märkte wie Prag oder Budapest bereits auf einem hohen Niveau angelangt sind und eine weitere Yield-Compression hier nicht zu erwarten ist. Durchgeführt werden die Bewertungen abwechselnd von internationalen, renommierten Gutachtern wie CB Richard Ellis, DTZ oder PriceWaterhouse-Coopers. Diese solide Bewertung unserer Immobilien findet ihren Ausdruck auch bei Immobilienverkäufen: Die Objekte wurden dabei durchwegs deutlich über dem letzten Schätzwert veräußert.

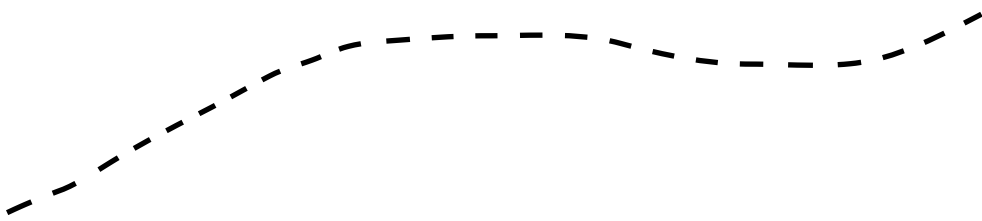
Im Laufe des Jahres 2007 wurde das gesamte Portfolio neu von externen Gutachtern bewertet. Dabei zeigten sich insgesamt deutliche Bewertungsgewinne. Doch auch in Zukunft soll der Kurs einer eher vorsichtigen Bewertung beibehalten werden. Auf eines werden sich Aktionäre bei der Sparkassen Immobilien AG weiterhin verlassen können: Für uns stehen Mieterlöse und die tatsächlich erzielten Verkaufsergebnisse im Vordergrund. Im Jahr 2007 wurden ausschließlich fertige Immobilien neu bewertet. Projektentwicklungen wurden in der Bilanz nur zu Anschaffungskosten geführt und erst nach Fertigstellung zu Verkehrswerten bewertet.

Solide Finanzstrategie

Eine solide Finanzstrategie ist seit 20 Jahren Bestandteil der Unternehmenskultur der Sparkassen Immobilien AG. Dazu gehört seit je ein hoher Eigenkapitalanteil. Angesichts der zurzeit bestehenden Finanz- und Liquiditätskrise ist eine ausgewogene Finanzstrategie besonders wichtig, die das Wachstum langfristig sichert und gleichzeitig die finanzielle Stabilität der Gesellschaft gewährleistet. Dementsprechend liegt das Verhältnis zwischen Netto-Bankverschuldung und Immobilienvermögen bei rund 37 %, das mittelfristig bis auf ca. 62 % steigen soll. Außerdem sichern wir unsere Fremdkapitalpositionen langfristig mit entsprechenden Zinssicherungsinstrumenten ab. Derzeit sind 100 % der Zinsen langfristig (8 bis 10 Jahre) fixiert beziehungsweise durch Swaps, Caps oder Collars gehedgt.

Risikobewusster Wachstumskurs

Im Mittelpunkt unserer Wachstumsstrategie steht natürlich der Ausbau des Immobilienvermögens. Besonders wichtig ist uns dabei ein ausgewogenes Portfolio, das laufend attraktive Mieten bringt und ein gutes Weiterentwicklungspotenzial beinhaltet, vor allem bei der Fertigstellung von Projektentwicklungen. Eigenkapital ist angesichts der herrschenden Bedingungen am Kapitalmarkt begrenzt verfügbar, der Fremdkapitalanteil soll ein bestimmtes Ausmaß nicht überschreiten. Diese Faktoren waren für die Anpassung des Wachstumskurses ausschlaggebend. Bis 2010 soll das Immobilienvermögen auf rund EUR 2,5 Mrd. steigen.



Schlanke und transparente Managementstruktur

Die Sparkassen Immobilien AG wurde 1987 von der Erste Bank und den Sparkassen mit dem Ziel gegründet, ein in die Struktur der Erste Bank-Gruppe eingebettetes Immobilienprodukt zu etablieren, das für Privatanleger geeignet ist.

Diese Struktur war bisher sehr erfolgreich. Es besteht ein Verwaltungsvertrag mit der Immorent AG, dem 100%-Tochterunternehmen und Immobilienkompetenzzentrum der Erste Bank. Dieser Verwaltungsvertrag schließt alle notwendigen Ressourcen und Mitarbeiter sowie die Infrastruktur, z.B. Büroräumlichkeiten, ein. Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG war und ist als Organ der Sparkassen Immobilien AG bestellt. Sein Gehalt und sein Bonus sind unmittelbar an den Geschäftserfolg der Sparkassen Immobilien AG geknüpft, um die Interessen der Aktionäre und damit die Unabhängigkeit der Entscheidungen sicherzustellen. Dieser Verwaltungsvertrag sieht sehr günstige Konditionen vor: 0,2 % des Immobilienvermögens und 0,25 % der Marktkapitalisierung. Im Jahr 2007 betragen die Entgelte aus diesem Verwaltungsvertrag lediglich EUR 5,1 Mio.

Schon länger gab es besonders über österreichische Immobiliengesellschaften und ihre Verwaltung zahlreiche Strukturdiskussionen. Vor diesem Hintergrund beschloss die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit der Immorent AG und Erste Bank die Eingliederung sämtlicher für eine Immobiliengesellschaft relevanter Steuerungs- und Entscheidungsfunktionen wie Akquisition, Projektentwicklung, Controlling, Risikomanagement, Recht, Investor Relations und Kommunikation in die Sparkassen Immobilien AG. Diese neue Struktur wird rund 15 Personen umfassen. Das Asset-Management, die Verwaltung der Immobilien, beziehungsweise das Management der Teams vor Ort stellt auch in Zukunft ein Verwaltungsvertrag mit der Immorent AG sicher. Diese Konstruktion garantiert enormes lokales Know-how in den verschiedenen Ländern und Ressourcen, die eine Immobiliengesellschaft dieser Größe nur mit großem Aufwand selbst etablieren könnte. So kann die Sparkassen Immobilien AG weiterhin auf das Know-how von 322 Immorent-Mitarbeitern in CEE zugreifen.

Diese Struktur erhält die bisherigen Vorteile und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen des Kapitalmarkts. Im Vordergrund stehen dabei die Interessen der Aktionäre.

Einen enormen Vorteil in allen Ländern, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist, bildet das Netzwerk der Erste Bank. Es ist Quelle interessanter Immobilienprojekte, liefert Know-how und bietet Glaubwürdigkeit als wichtiger, langfristiger Investor.

Investor Relations

US-Hypothekenkrise sorgt für Volatilität

Die Entwicklung der Aktienmärkte wurde im abgelaufenen Jahr von der anhaltenden Finanz- und Kreditkrise in den USA bestimmt. Drastische Gewinnrückgänge und Verluste bei den Quartalszahlen der großen amerikanischen Banken durch milliardenschwere Abschreibungen, die Verstrickung europäischer Banken in die US-Subprime-Krise und weltweit befürchtete Liquiditätsengpässe sorgten auch in Europa für deutliche Kursabschläge und steigende Unsicherheit bei den Investoren. Weder die seit Mitte September erfolgte dreimalige Senkung der Leitzinsen in den USA noch Interventionen der US-Notenbank (FED), der Europäischen Zentralbank (EZB) und anderer Zentralbanken zur Erhöhung der Liquidität am Geldmarkt brachten die gewünschte Entspannung an den Finanzmärkten.

Alle europäischen Immobilitätstitel verzeichneten massive Kursverluste: Einer der wichtigsten weltweiten Immobilienindizes, der GPR 250 Global, in dem auch die s IMMO Aktie vertreten ist, verlor 17 %. Der GPR 250 Europe gab sogar um 32 % nach, noch schlimmer erwischte es den EPRA/NAREIT Europe Index mit einem Minus von 34 %. Auch österreichische Immobilienaktien mussten ab April 2007 sehr deutliche Performance-Einbußen hinnehmen. Dass der Kapitalmarkt eine geografisch und inhaltlich völlig anders gelagerte Krise antizipiert und gleichzeitig österreichische Immobilienaktien stark in diesen Sog geraten, überraschte in diesem Ausmaß den gesamten Markt.

So gab der Immobilien-ATX (I-ATX), der acht österreichische Immobilienaktien enthält, 2007 um 30 % nach. Im Vergleich dazu schaffte der ATX gerade noch ein knappes Plus von 1 %. Nach einem All-Time-High mit EUR 14,64 Mitte März konnte sich auch die s IMMO Aktie ab Ende April dem allgemeinen Abschwung nicht mehr entziehen. Dabei hatte das Jahr gut begonnen: Der Wechsel in den Fließhandel am 8.1.2007 und intensive Roadshow-Tätigkeiten im UK und in den USA während des ersten Quartals 2007 brachten die Aktie auf das erwähnte Hoch.

Am Jahresende schloss sie dennoch mit einem Minus von 21 %. Das bedeutet einen Abschlag von 20 % zum Net Asset Value, der per 31.12.2007 bei EUR 9,7 lag. Trotz dieses negativen Kursverlaufs outperformte die s IMMO Aktie den Vergleichsindex I-ATX und sämtliche österreichische Peers.

Aufgrund der Aufnahme in den GPR 250 Index, den Wechsel in das Prime Segment der Wiener Börse am 23.7.2007 und das verstärkte Interesse internationaler institutioneller Investoren an der s IMMO Aktie stieg auch das Handelsvolumen deutlich: Im Schnitt wurden 2007 pro Tag rund 292.000 Stück gehandelt, das entspricht mehr als einer Verdoppelung des täglichen durchschnittlichen Volumens im Jahr 2006 und einem täglichen Geld-Umsatz von EUR 3,1 Mio. Die Marktkapitalisierung der s IMMO Aktie ging aufgrund der negativen Kursentwicklung bei unveränderter Anzahl ausgegebener Aktien auf EUR 526,6 Mio. nach EUR 668,2 Mio. im Jahr 2006 zurück.

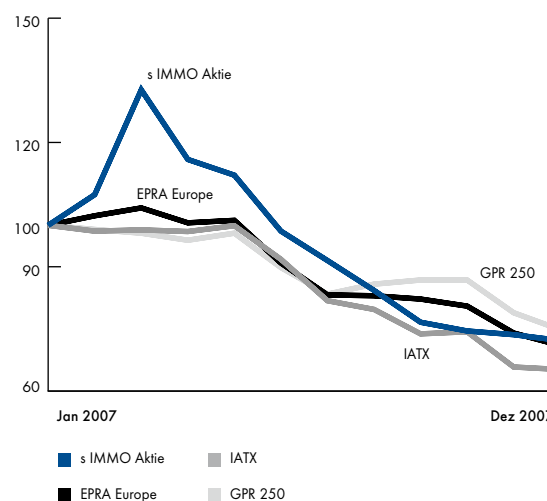
Wie ursprünglich alle österreichischen Immobilienaktien, so ist auch die s IMMO Aktie als thesaurierendes Wertpapier angelegt, bei dem für Privatanleger nach einjähriger Behaltefrist Kursgewinne steuerfrei sind, da mit dem s IMMO INVEST im Konzern ein börsennotiertes, ausschüttendes Immobilienwertpapier besteht. Bis zur Fertigstellung kapitalintensiver Entwicklungsprojekte im Jahr 2010 ist keine Änderung der Dividendenpolitik vorgesehen, danach wird diese neu bewertet werden.

Performancekennzahlen p. a.

1 Jahr:	-21,2 %
3 Jahre:	-4,8 %
Seit Erstnotiz* (2002):	1,6 %

* s IMMO Aktie, zuvor Erste-Immo Aktie.

Kursverlauf s IMMO Aktie – indexiert vs. I-ATX, EPRA/NAREIT Europe, GPR 250 Europe



Börsedaten

ISIN-Nummer:	AT0000652250
Reuters:	SIAG.VI
Bloomberg:	SPI.AV
Anzahl der Aktien per 31.12.:	68.118.718
Durchschnittliche Anzahl an Aktien:	68.118.718
Börsekaptalisierung:	EUR 526,6 Mio.
Höchstkurs:	EUR 14,64
Tiefstkurs:	EUR 7,32
Schlusskurs:	EUR 7,73

Aktienkennzahlen

	2007	2006
NAV/Aktie	EUR 9,7	EUR 8,9
Gewinn/Aktie	EUR 0,38 ¹	EUR 0,62
Dividende	0	0
KGV	20	16
Kurs-Cashflow-Verhältnis	12	24
Kurs/NAV	80 %	110 %

¹ inklusive Effekt aus Umstrukturierung Genussschein.

Finanzkalender 2008

Veröffentlichung Jahresergebnis 2007 (Bilanzpressekonferenz)	17. April 2008
Ordentliche Hauptversammlung	28. Mai 2008/15:00 Uhr
Ergebnisse 1. Quartal 2008	20. Mai 2008
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

s IMMO INVEST

Der s IMMO INVEST ist ein obligationenähnliches Genussrecht nach § 174 AktG und schüttet als börsennotiertes Immobilienwertpapier die erwirtschafteten Erträge aus. Die Erträge werden auf Gesellschaftsebene nicht besteuert. Die Ausschüttungen sind für Privatanleger durch Abzug der Kapitalertragsteuer endbesteuert.

Performancekennzahlen s IMMO INVEST

AT0000795737/AT0000630690 (2. Tranche)	
1 Jahr:	-7,8 %/3,9 %
3 Jahre, p. a:	4,4 %/6,0 %
Seit Erstnotiz, p. a:	7,4 %/7,0 %

Börsedaten

ISIN-Nummer:	AT0000795737/AT0000630690 (2. Tranche)
Reuters:	SIMlg.VI
Bloomberg:	SPIG.AV
Anzahl der Genussscheine per 31.12.:	2.040.000/1.260.889
Börsekaptalisierung:	EUR 302,1 Mio.
Höchstkurs:	EUR 115/113,99
Tiefstkurs:	EUR 90/94
Schlusskurs:	EUR 90/94

Ausschüttung gemäß § 5 Genussscheinbedingungen

in EUR

Ergebnisanspruch gemäß § 4	22.784.000
+/- anteilige Wertveränderungen gemäß Abs. 2	-5.698.000
+/- Rücklagenbewegungen gemäß Abs. 3	-2.912.000
+ aufgelöster Ergebnisvortrag gemäß Abs. 4	-
Ausschüttung	14.174.000
Anzahl Genussscheine im Umlauf	3.250.889
Ausschüttung je Genussschein in EUR	4,36

Investor Relations

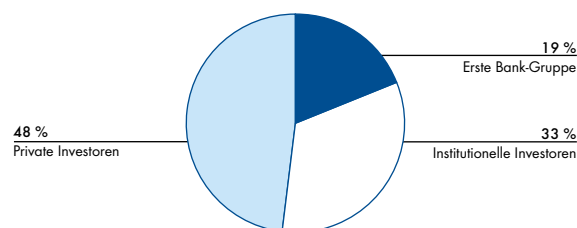
Schwerpunkt der Investor-Relations-Tätigkeit bildeten 2007 die Verbreiterung der institutionellen Investorenbasis und die weitere Bekanntmachung unserer Equity-Story. Highlights dabei waren zwei US-Roadshows an der Ost- und Westküste sowie zwei UK-Roadshows anlässlich der Jahres- bzw. Quartals-ergebnisse. Dabei absolvierte der Vorstand insgesamt mehr als 60 Termine in sechs Städten. Auch im abgelaufenen Jahr nahm das Management auf Einladung internationaler Investmenthäuser wie KBC, Merrill Lynch, Kempen & Co, Lehman Brothers, Sal. Oppenheim und Erste Bank an allgemeinen sowie thema-

tisch fokussierten Real-Estate-Konferenzen teil. Dort präsentierte der Vorstand in zahlreichen Terminen mit internationalen Investoren die Strategie und Positionierung der Sparkassen Immobilien AG. Zu Beginn dieses Jahres führte eine Roadshow das Management erstmals in die Vereinigten Arabischen Emirate nach Dubai, in den Oman, nach Kuwait und Bahrein, um neue Investorenkreise für die s IMMO Aktie zu erschließen und Equity Partner für gemeinsame Projekte in Osteuropa zu gewinnen. Weitere Termine mit Analysten wurden in Conference-Calls und Einzelgesprächen wahrgenommen.

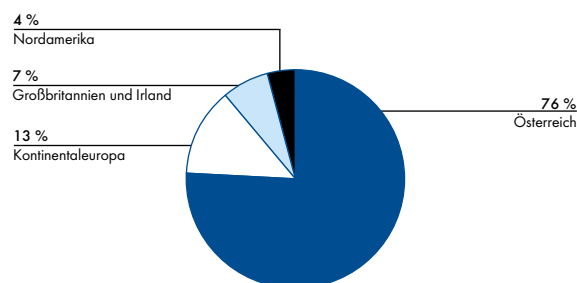
Zahlreiche Veranstaltungen führten wir auch für Privatanleger durch, häufig in Kooperation mit Sparkassen und Erste Bank-Filialen. Bei Privatanlegermessen und Veranstaltungen wie der GEWINN-Messe waren wir ebenfalls mit Vorträgen und Ansprechpartnern präsent. Ziel dabei waren und sind die Interpretation der Schere zwischen den erfolgreichen operativen Geschäftsergebnissen und der negativen Kursentwicklung sowie das Aufzeigen der positiven und intakten Entwicklung auf den Immobilienmärkten, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist, sowie die Positionierung der s IMMO Aktie als Wertpapier mit hoher Substanz und erfolgreicher Immobilienbewirtschaftung. Dazu informierten wir auch umfassend und zeitnah auf der Website, in zahlreichen Aussendungen und über eine Aktionärshotline. Schließlich wurde die visuelle und inhaltliche Qualität der Berichterstattung im Geschäftsbericht mehrfach ausgezeichnet: Beim weltweit größten Wettbewerb für Geschäftsberichte, der „Annual Report Competition“ in New York, erhielt der Geschäftsbericht einen Bronze-Award; und beim international renommierten Wettbewerb der „American League of Communication Professionals“ gewann der Geschäftsbericht einen Gold-Award in der Kategorie „Real Estate“.

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine Publikumsgesellschaft mit rund 20.000 Aktionären und einem starken Kernaktionär, der Erste Bank, einer der führenden Banken in Zentral- und Osteuropa.

Aktionärsstruktur s IMMO Aktie



Aktionärsstruktur s IMMO Aktie nach Ländern



Investor-Relations-Kontakt

Elke Koch, Institutionelle Investoren
 Andreas Feuerstein, Privatinvestoren
 Aktionärstelefon zum Ortstarif: +43 (0) 50100/27867
 E-Mail: investor@s-immoag.at
 Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien

Corporate Governance

Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt seit Jahren die Strategie zur nachhaltigen und langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zusammenhang bekennt sich die Sparkassen Immobilien AG zu den Regeln und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex, der erstmals 2002 vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ausgearbeitet wurde. Er versteht sich als freiwillige Selbstverpflichtung und geht über die gesetzlichen Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus. Ziel des Corporate Governance Kodex ist eine transparente, verantwortliche, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle, die sämtliche Rechte und Pflichten aller Anspruchsgruppen (Stakeholder) sowie deren Verhältnis untereinander regelt.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex wurde 2005, 2006 und zuletzt im Juni 2007 überarbeitet. In dieser letzten Fassung wurden vor allem die Empfehlungen der Europäischen Kommission zu den Aufgaben und Vergütungen der Direktoren mit aufgenommen.

Der Kodex enthält außer den gesetzlichen Bestimmungen („L-Regeln“, Legal Requirement) auch international übliche Vorschriften, deren Nichteinhaltung erklärt und begründet werden muss („C-Regeln“, Comply or Explain). „R-Regeln“, Recommendations, sind Empfehlungen, die über diese Anforderung hinausgehen und freiwillig angewendet werden.

Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich seit Juli 2007 zum Corporate Governance Kodex und hat sämtliche „L-Regeln“ und nahezu alle „C-Regeln“ akzeptiert. Erklärungen werden auf der Website der Sparkassen Immobilien AG (www.sparkassenimmobilienag.at/investorrelations) dargestellt und begründet.

Die Sparkassen Immobilien AG ist an der Wiener Börse gelistet und hat zum Bilanzstichtag 31.12.2007 insgesamt 68.118.718 Stück Stammaktien ausgegeben, die sich zu rund 81 % im Streubesitz befinden. Die Erste Bank-Gruppe hält einen Anteil von 18,91 % an den Stammaktien und hält keinerlei Namensaktien. Darüber hinaus existieren keine Vorzugsaktien.

Ressortverteilung



Vorstand

Die Sparkassen Immobilien AG wird seit 15.11.2007 von drei Vorstandsmitgliedern geleitet, deren Ressortverteilung aus dem Organigramm ersichtlich ist. Die Zusammensetzung des Vorstands sowie Informationen zu den Vorstandsmitgliedern finden Sie ab Seite 6. Die Zusammenarbeit ist in der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Geschäftsordnung geregelt. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Bestandteil, der im Geschäftsjahr 2007 ca. 40 % des Gehalts ausmachte. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie EBIT, Cashflow und Vermietungsgrad. Für die Mitglieder des Vorstands werden Beiträge zwischen 2,5% und 6 % der Jahresbezüge in eine Pensionskasse einbezahlt. Bei einem Pensionsantritt mit dem 65. Lebensjahr soll die Pension bis zu 40 % des durchschnittlichen Jahresfixbezuges der letzten 5 Jahre betragen. Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands vor diesem Zeitpunkt aus Gründen, die nicht in der Person des Vorstandsmitglieds liegen, beendet, so sind für einzelne Vorstandsmitglieder entsprechende Ausgleichszahlungen an die Pensionskasse vorgesehen. Seit Januar 2008 werden aufgrund einer neuen gesetzlichen Regelung auch für Vorstandsmitglieder 1,53 % der monatlichen Entgelte in eine Mitarbeitervorsorgekasse einbezahlt.

Die Sparkassen Immobilien AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan.

Die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats werden im Anhang auf Seite 72 ausgewiesen.

Directors Dealings

Gemäß den Anforderungen des Kodex werden die Eigen-geschäfte der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (Directors Dealings) auf der Website der Sparkassen Immobilien AG mit einem Link zur Finanzmarktaufsicht dargestellt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat, der per 31.12.2007 aus acht Mitgliedern bestand, berät den Vorstand bei dessen strategischen Planungen und Geschäftsvorhaben. Er entscheidet die vom Gesetz, von

der Satzung und seiner Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten mit. Er hat laut § 7, Z 1 aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet: Anzahl und Mitglieder der Ausschüsse sind auf den Seiten 8 und 9 im Rahmen des Berichts des Aufsichtsrats ersichtlich.

Der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG beschloss im Juni 2007 den Corporate Governance Kodex und definierte in diesem Zusammenhang die im Anhang 1 des Kodex angeführten Leitlinien als Unabhängigkeitskriterien. Diese sind auf der Website der Sparkassen Immobilien AG (www.sparkassenimmobilienag.at) abrufbar.

Von den acht Aufsichtsräten sind folgende Mitglieder als unabhängig im Sinne von Ziffer 53/54 des CG-Kodex zu qualifizieren und erfüllen die vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien der Unabhängigkeit:

Dr. Martin Simhandl

Dr. Klaus Braunegg

Mag. Franz Kerber

Mag. Christian Ahlfeld

DI Manfred Rapf

Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim

Richard Wilkinson

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie die weiteren Mandate und Funktionen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind auf Seite 7 dargestellt.

Bilanzierung und Wirtschaftsprüfer

Mit der Abschlussprüfung ist seit dem Geschäftsjahr 1987 Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durch Beschluss der Hauptversammlung betraut.

Deutschland

Österreich

*Wirtschaftliche
Rahmenbedingungen*





Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Österreich

Zum sechsten Mal in Folge lagen die Zuwachsraten der österreichischen Wirtschaft über jenen der Eurozone. Mit 3,3 % nahm das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2007 genauso stark zu wie im Jahr davor. Auch das BIP je Einwohner erreichte mit EUR 32.700 einen neuen Rekordwert. Wie schon zuletzt, so trieb hauptsächlich die inländische Nachfrage den Anstieg, aber auch die Exporte hatten ihren wesentlichen Anteil daran. Die traditionell moderate Arbeitslosenrate sank auf etwas über 4 % und lag damit weiter unter dem durchschnittlichen, in der Eurozone registrierten Wert. Die Inflation in Österreich stieg aufgrund der starken Konjunktur auf knapp 2 %. Wegen des Ausbruchs der Subprime-Krise in den USA und der damit einhergehenden Liquiditätsknappheit stiegen die kurzfristigen Zinsen auf 4,4 % an. Der Leistungsbilanzsaldo Österreichs verbesserte sich dank einer starken Exportleistung weiter. Der Handelsbilanzüberschuss stieg auf 2,1 % des BIP.

Deutschland

Deutschland verzeichnete 2007 neuerlich ein außergewöhnlich lebhaftes Wachstum, nachdem bereits 2006 ein starker Aufschwung erfolgt war. Das reale BIP stieg 2007 um 2,6 %, wobei der Außenhandel die größte Dynamik verzeichnete. Die Exporte konnten um 8 % erhöht werden, wogegen die Importe nur um 5 % zunahmen. Vor dem Hintergrund des starken Euro-kurses und der Abschwächung der US-Konjunktur ist dieser Erfolg besonders bemerkenswert. Deutschland profitierte dabei von der starken Nachfrage nach Investitionsgütern aus den anderen Euroländern und den Emerging Markets. Aber auch in Deutschland selbst wurde heftig investiert, im Jahresdurchschnitt um 5,1 % mehr als 2006. Ganz im Gegensatz dazu schrumpfte der private Konsum um 0,5 %. Dies dürfte zum Teil auf die stark gestiegene Inflationsrate zurückzuführen sein, die im November 2007 mit 3,1 % den Höhepunkt erreichte. Besonders positiv war die Senkung der Arbeitslosenrate von 9,6 % zu Jahresbeginn auf 8,4 % zu Jahresende.

Tschechische Republik

2007 setzte die tschechische Wirtschaft ihre außerordentlich gute Entwicklung fort. Gestützt von starken Exporten und einer merklichen Beschleunigung der Inlandsnachfrage, lag das Wachstum des realen BIP bei rund 6,1 %. Das BIP je Einwoh-

ner erreichte mit etwa EUR 12.400 einen der höchsten Werte in Zentral- und Osteuropa. Eine positive Entwicklung verzeichnete auch die Arbeitslosenquote, die sich dank des positiven gesamtwirtschaftlichen Umfelds auf unter 7 % verbesserte. Die Inflation hielt sich auf moderatem Niveau, die tschechische Krone gewann sowohl nominell als auch real weiter an Wert gegenüber dem Euro. Eine Verbesserung des Leistungsbilanzsaldos rundete das insgesamt positive Bild ab. Diese Entwicklung war eine direkte Folge der starken Exportleistung, die die Handelsbilanz noch positiver ausfallen ließ.

Slowakei

Die slowakische Wirtschaft wuchs um beeindruckende 8,9 %. Damit übertraf sie sogar das herausragende Wirtschaftswachstum von 8,2 % im Jahr 2006. Hauptverantwortlich für diese erfolgreiche Entwicklung waren hohe Exporte der Automobil- und Elektronikindustrie. Getrieben wurde der wirtschaftliche Boom durch den Haushaltskonsum. Das BIP pro Kopf stieg auf ein neues Allzeithoch von EUR 10.100. Die Arbeitslosenquote – 2004 noch bei rund 20 % – erreichte das erste Mal seit der Wende den einstelligen Bereich, während das verfügbare Einkommen real zunahm. Insgesamt profitierte die slowakische Wirtschaft vom Investitionszufluss. Nachdem 2006 die Inflation einen Spitzenwert von über 4 % erreicht hatte, ging sie 2007 in Reaktion auf eine straffe Währungspolitik der Zentralbank wieder zurück. Der Referenzzinssatz erreichte seine Spitze bei 4,75 % im März. Seitdem lockerte die Zentralbank ihre Vorgehensweise. Im Hinblick auf die Euro-Einführung 2009 senkte sie den Zinssatz auf 4,25 %. Trotzdem gewann die Währung im Laufe des Jahres stark an Wert.

Ungarn

Die Auswirkungen des Sparpakets mit seiner erhöhten Steuerbelastung für Private und Unternehmen bremsen 2007 die ungarische Wirtschaft deutlich. Zwar konnte die Regierung das Budgetdefizit um ein Drittel kürzen, doch durch den Rückgang des verfügbaren Einkommens fiel zum ersten Mal seit Jahren der private Konsum. Während die Inlandsnachfrage klare Zeichen einer Rezession an den Tag legte, hielten dynamisch steigende Exporte die Wirtschaft lebendig. Das reale BIP wuchs um gedämpfte 2,2 %, was ein BIP pro Kopf von EUR 9.700 ergab. Die Arbeitslosenrate stieg in Einklang mit dem langsamen Wirtschaftswachstum leicht von 7,5 % auf 7,7 %. Eine rasche Erholung des BIP wird erwartet, wenn auch in geringerem Ausmaß als erhofft. Im Gegensatz zur Realwirtschaft blieb die lokale Währung, der ungarische Forint, relativ stabil zum Euro.

Kroatien

2007 beschleunigte sich das reale Wachstum der Wirtschaft in Kroatien. Das BIP stieg um 5,9 %, während das BIP pro Kopf ein Niveau von etwa EUR 8.500 erreichte. Die Arbeitslosenrate fiel das erste Mal seit vielen Jahren unter 10 %. Die starke inländische Nachfrage war ein zusätzlicher Wachstumsfaktor. Trotz Preiserhöhungen in der Landwirtschaft und bei Nahrungsmitteln fiel die durchschnittliche Inflation weiter. Das reale Wachstum der Gehälter verlief im Einklang mit den Produktivitätszunahmen. Fiskalpolitisch verbesserte sich 2007 das allgemeine Haushaltsdefizit auf geschätzte 2,3 % des BIP, während das Leistungsbilanzdefizit aufgrund der negativen Handelsbilanz bei hohen 8,1 % blieb. Letzteres wurde jedoch teilweise kompensiert durch ausländische Direktinvestitionen in Rekordhöhe, bedingt durch zunehmende grenzüberschreitende Übernahmen und Privatisierungen.

Rumänien

Die Performance der rumänischen Wirtschaft und die künftige Entwicklung standen 2007 zunehmend im Mittelpunkt des Interesses. Steigende externe Ungleichgewichte, vor allem die aktuellen Handelsdefizite sowie die Entwicklung der lokalen Währung, zogen die Aufmerksamkeit der Analysten und Wirtschaftsbeobachter auf sich. Trotz Zweifel an der Nachhaltigkeit des Wachstums zeigte 2007 eine Vielzahl positiver Ergebnisse: Das BIP-Wachstum erreichte durchschnittlich 6 %, während das BIP pro Kopf sogar noch stärker auf geschätzte EUR 5.500 anstieg. Dank der stabilen Wirtschaftsentwicklung ging die Arbeitslosenrate nach Messungen des Statistischen Zentralamts unter 5 % zurück. Der beständige Deflationsprozess der letzten Jahre stagnierte 2007.

Bulgarien

Bulgarien ist seit Jänner 2007 Mitglied der Europäischen Union, wird allerdings erst nach der Reform des Rechtssystems und der Lösung des Korruptionsproblems den vollen Umfang der EU-Mitgliedschaft nutzen. Das reale BIP-Wachstum 2007 wird auf 6 % geschätzt, das BIP pro Kopf beträgt EUR 3.871. Die Inflation stieg in der zweiten Hälfte 2007 wegen der hohen Lebensmittelpreise stark an und erreichte durchschnittliche 8,4 %. Das aktuelle Handelsdefizit 2007 wird bei über 22 % des BIP geschätzt, was eine steigende externe Empfindlichkeit des Landes zeigt. Das Defizit wurde hauptsächlich durch einen Anstieg des Güterhandelsdefizits verursacht.

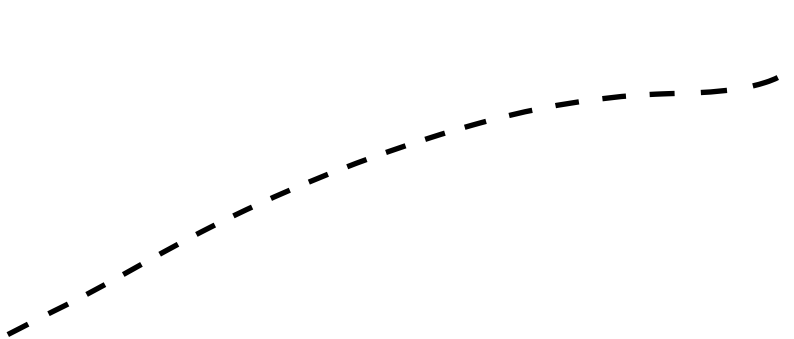
Immobilienmärkte

Ungeachtet der US-Immobilienkrise und seiner folgenreicheren Auswirkungen auf die Finanzmärkte setzte sich der Boom auf den osteuropäischen Immobilienmärkten 2007 fort. Die Auswirkungen der Krise waren kaum spürbar, wenngleich der Investitionsdruck im vierten Quartal leicht zurückging. Auf die Preissituation wirkt sich dies noch nicht aus, und die Nachfrage bleibt enorm hoch. Das Ergebnis waren eine hohe Bauleistung und ein ebensolches Mietniveau. Im Gegensatz zu einigen Ländern Westeuropas blieb auch der Immobilienmarkt in Österreich von den Auswirkungen der Immobilienkrise verschont.

Österreich/Wien

Der Wiener Büroimmobilienmarkt entwickelte sich auch 2007 von einem hohen, stabilen Niveau aus weiter positiv. Der Vermietungsstand bleibt mit 390.000m² auf einem Rekordhoch. Zu beobachten ist auch ein verstärkter Flächentausch zugunsten moderner, großflächiger Objekte rund um die City: In sehr guten Lagen ist das Angebot an größeren Büroflächen deutlich beschränkt. In Spitzenlagen wie dem 1. Bezirk ziehen die Preise daher deutlich an. Generell beeinflusst das Qualitätsthema die Entwicklung der Büromieten: Die Schere zwischen qualitativ sehr guten Objekten in zentralen Lagen und eher zweitklassigen Objekten öffnet sich noch deutlicher als bisher, was Ausdruck eines sehr reifen und entwickelten Markts ist. Die Leerstandsrate betrug knapp unter 6 % und ist weiter leicht rückläufig.

Am Wohnungsmarkt stieg die Nachfrage weiter, besonders bei Zinshäusern ist das Preisniveau unverändert hoch. Getragen wird diese Entwicklung von institutionellen Investoren, von denen sich einige auf dieses Segment als Anlageobjekt konzentriert haben. Aber auch private Investoren sehen Zinshäuser als nachhaltige Investmentform. Vor allem der Wunsch nach Verbesserung der Wohnungssituation führt zu einer stetig hohen Nachfrage am Mietermarkt. Selbst Objekte in weniger guten Lagen werden um EUR 1.000/m² gekauft. Für 2008 wird aufgrund einer möglichen kurzfristigen Liquiditätsverengung sowie gestiegener Hausnebenkosten, die künftig auf den Eigentümer abgewälzt werden könnten, eine Beruhigung erwartet.



Mit EUR 2,8 Mrd. wuchsen die Immobilieninvestments in Österreich um EUR 0,4 Mrd. und erreichten einen erneuten Höchstwert. Den größten Anteil daran trugen österreichische Investoren mit 68 %, gefolgt von deutschen und britischen. Allgemein ist der Beginn einer Entwicklung vom Käufermarkt zum Verkäufermarkt zu erkennen.

Deutschland

In Deutschland flachte 2007 die Investitionskurve vor allem im Büro- und Wohnsegment leicht ab. Dennoch ist der deutsche Immobilienmarkt ein gesunder Markt mit sehr guten mittel- bis langfristigen Perspektiven, da das Preisniveau im europäischen Vergleich noch sehr niedrig ist. Bei Büroimmobilien stechen Frankfurt und Hamburg mit seinem bereits recht hohen Preisniveau und München mit einer positiven Entwicklung hervor. Aufgrund ihrer Städtequalität zählen sie weiterhin zu den nachgefragtesten Standorten, was sich in der höchsten Vermietungsleistung der Bundesrepublik niederschlägt. Im Gegensatz dazu kämpft Berlin wegen des in den letzten zehn Jahren aufgebauten hohen Flächenangebots weiterhin mit relativ hohem Leerstand im Bürosegment. Ungebrochen ist auch die Nachfrage von nicht deutschsprachigen Investoren, vor allem aus Irland und Spanien.

Im Wohnungssegment sticht vor allem Berlin hervor: Im Vergleich zu anderen Hauptstädten ist das Mietniveau nach wie vor niedrig, was ein deutliches Potenzial für die Zukunft erwarten lässt. Die Lage entscheidet hier über die künftige Wertentwicklung von Anlageobjekten: Während die Preise in einigen Lagen um 7,6 % gestiegen sind, gingen sie in anderen, schlechteren Lagen um bis zu 4 % zurück. Berlin ist ein reiner Mietmarkt: Über 90 % der Bevölkerung wohnen nicht in Eigentum. Generell ist in Berlin ein Phänomen zu beobachten, das aus vielen Städten bekannt ist: „Gentrification“, die Umwandlung bisher eher vernachlässigter in begehrte Lagen. So siedeln sich zum Beispiel in einst billigen Gegenden wie Friedrichshain vor allem Künstler und Studenten an, worauf mittelfristig Besserverdienende zuziehen und so das Preisniveau nach oben treiben. Generell stiegen die Preise aber vor allem im Wohnsegment etwas langsamer.

Auch kleinere Zweitstädte, so genannte Secondary Cities, wie Leipzig oder Rostock werden zunehmend interessanter. In diesen noch unterbewerteten Städten werden bei sehr guten Lagen deutliche Wertsteigerungen erwartet.

CEE-EU-Länder

Der Boom auf den Immobilienmärkten in CEE setzte sich nach 2006 auch im Geschäftsjahr 2007 fort. Insgesamt wurden 2007 über EUR 14,2 Mrd. neu investiert, allerdings war der Anstieg des Investitionsvolumens im letzten Jahr etwas geringer als 2006. Polen, Tschechien und Ungarn vereinigten mit beinahe 70 % nach wie vor den größten Anteil dieser Investitionen auf sich. Die Renditeniveaus von Städten wie Prag, Bratislava und Budapest haben sich weitgehend dem Wiener Markt angepasst oder liegen leicht darüber. Moderne Büroimmobilien werden unverändert intensiv nachgefragt, nicht zuletzt durch den vermehrten Standortwechsel lokaler Unternehmen und Behörden. Das neue Flächenangebot wird relativ rasch absorbiert, da Städte wie Prag und Budapest ähnliche Einwohnerzahlen wie Wien aufweisen, aber derzeit mit einem Fünftel der Bürofläche Wiens auskommen müssen. Wegen angekündigter höherer Verkäufe der Investoren wird 2008 das Renditeniveau voraussichtlich wieder leicht steigen, eher geringfügig in A-Lagen. Auch in Secondary Cities verstärken sich die Entwicklungsaktivitäten, speziell im Retailsektor.

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

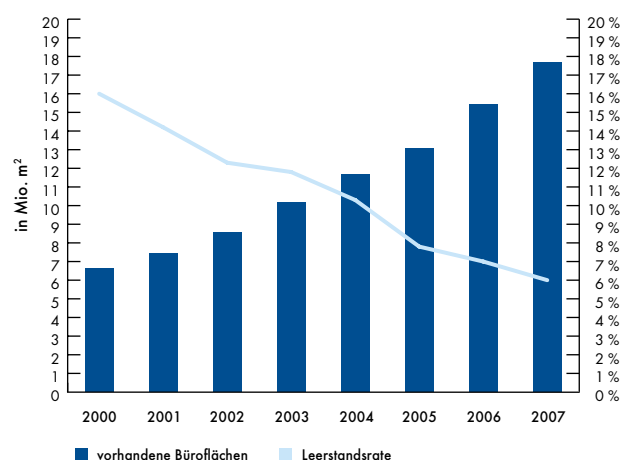
In den neuen CEE-EU-Ländern Rumänien und Bulgarien herrscht seit rund zwei Jahren eine enorme Bautätigkeit, die sich auch 2007 fortsetzte. Insgesamt wurden in Rumänien EUR 3,2 Mrd. und in Bulgarien EUR 1,9 Mrd. investiert. Das Renditeniveau ist in Einzelfällen mit einer enormen Geschwindigkeit bereits am Niveau der etablierten CEE-Märkte wie Prag und Budapest angekommen, die Yield-Compression fand in Rumänien und Bulgarien innerhalb von vier Jahren statt. So kommen laut Schätzungen allein in Bukarest bis Ende 2009 600.000 m² neue Office-Flächen auf den Markt. Doch trotz des knappen Angebots ist eine sehr rasche vollständige Absorption dieser Flächen ungewiss. In Bukarest sind vor allem Bürostandorte zwischen City und Flughafen begehrt, rund um die Stadt werden Retailflächen entwickelt.

Bei diesen und bei Shopping-Centern herrscht zurzeit noch enormer Nachholbedarf. Sollten jedoch alle geplanten Entwicklungsprojekte realisiert werden, bestünde in rund fünf Jahren ein Überangebot. Dieses Szenario scheint angesichts der derzeit etwas eingeschränkten Liquiditätslage vieler Investoren jedoch wenig wahrscheinlich, zumal die Projektfinanzierung meist von einer entsprechenden Vorvermietung abhängt. Deshalb werden nur Objekte in ausgezeichneter Lage und mit guter Bausubstanz langfristig erfolgreich sein. Die Preise quer über alle Nutzungsarten bewegen sich auf hohem Niveau und sind stabil, Leerstand existiert nicht. Besonders bei Retailprojekten verlagert sich die Investitionstätigkeit stark in so genannte Zweitstädte mit ausreichender Einwohnerzahl und kaum vorhandener Retail-Infrastruktur. In diesen Lagen liegt das Renditeniveau noch höher.

Die Ukraine, Serbien und Russland werden 2008 im Hinblick auf hohe Renditen die attraktivsten Wachstumsmärkte sein. Man erwartet, dass Kiew von allen CEE-Ländern auch künftig eine Sonderstellung einnehmen wird. Selbst bei einer entsprechenden Yield-Compression sollte der Rückgang nicht so schnell und stark wie in anderen CEE-Ländern ausfallen, und das auf einem deutlich höheren Preisniveau als beispielsweise in Prag oder Bukarest. Der Grund ist die geografische Schnittstellenlage der Ukraine, die einerseits nach Europa blickt und trotzdem eng an Russland gebunden ist. Diese hohen Chancen bergen natürlich auch höhere Risiken, etwa die rechtliche

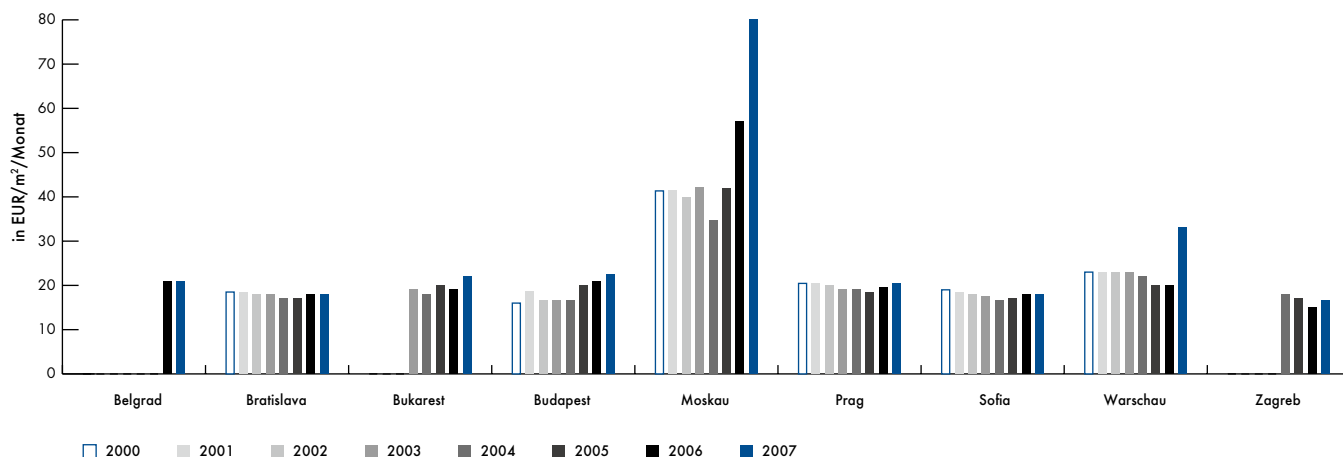
Absicherung von Grundstücken und Baugenehmigungen oder mangelnde bautechnische Regelungen. Derzeit bauen im Wohnungssegment vor allem inländische Investoren, und auch der Anteil an laufenden Büroprojektentwicklungen von Seiten internationaler Investoren ist noch sehr gering. In Serbien beschränkt sich das Potenzial eher auf das Bürosegment. Hier schlagen die schwierigen politischen Verhältnisse auch auf die Wirtschaft und damit auf den Immobilienmarkt durch.

CEE-Büroflächen und -Leerstandsrate (2000–2007)



Quelle: CB Richard Ellis.

CEE-Top-Büromieten (2000–2007)



Quelle: CB Richard Ellis.





Immobilien Portfolio

ables

Immobilienportfolio

Das Portfolio der Sparkassen Immobilien AG konnten wir im Geschäftsjahr 2007 um 31 % ausbauen. Ausschlaggebend dafür waren vor allem die zahlreichen Akquisitionen fertiger Objekte in Deutschland. Mit 559.100 m² stellt Deutschland nun den größten Anteil am Immobilienportfolio. Diese Verschiebung erfolgte vorübergehend zu Lasten des CEE-Anteils. Per 31.12.2007 betrug dieser 37 % des Immobilienportfolios (nach m²). Bis 2010 werden weitere Entwicklungsprojekte aufgenommen und fertiggestellt. Die verstärkte Investitionstätigkeit in fertige Objekte in Deutschland hat einen klaren Hintergrund: Einerseits konnte zu einem besonders günstigen Substanzpreis eingekauft werden. Andererseits sollte sich der erwartete Wertsteigerungseffekt vor allem im Wohnsegment Berlins und weiterer Städte wie Leipzig und Rostock mittelfristig deutlich auswirken.

Insgesamt setzte sich das Portfolio zum 31.12.2007 aus 220 Ertragsobjekten und 11 Entwicklungsprojekten mit einer Nutzfläche von 1.385.900 m² zusammen. Das entspricht einem flächenmäßigen Zuwachs von 42 % gegenüber dem Vorjahr. Der Vermietungsgrad lag zum Bilanzstichtag bei 91 % gegenüber 93 % im Jahr 2006. Dies ist auf den gestiegenen Anteil an deutschen Wohnimmobilien zurückzuführen, deren Auslastungsgrad nur rund 88 % beträgt. Bei der Akquisition dieser Objekte nahmen wir das bewusst in Kauf, da wir durch wertsteigernde Maßnahmen die Auslastung und damit die Mieterlöse deutlich heben können.

Das Immobilienvermögen stieg auf Basis der Neuakquisitionen und der Neubewertungen der Immobilien auf EUR 1,55 Mrd., nach EUR 1,2 Mrd. im Geschäftsjahr 2006.

Die durchschnittliche Mietrendite (Mieten/Verkehrswert) quer über alle Länder betrug zum Stichtag 6,0 %. Im Peer-Vergleich ist das ein ausgezeichneter Wert, der aufgrund der Neubewertungen und des deutlich höheren Wohnbauanteils in Deutschland unter dem Wert des Vorjahres von 6,6 % lag.

Mietrendite

Österreich	6,0 %
Deutschland	6,0 %
Tschechien	7,1 %
Slowakei	7,3 %
Ungarn	5,7 % ¹
Rumänien	5,5 % ²

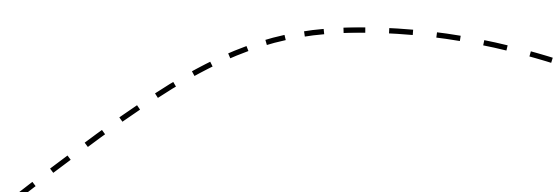
¹ Umbau Hotel Marriott.

² Noch nicht vermietete Geschäftsflächen im Hotel Novotel.

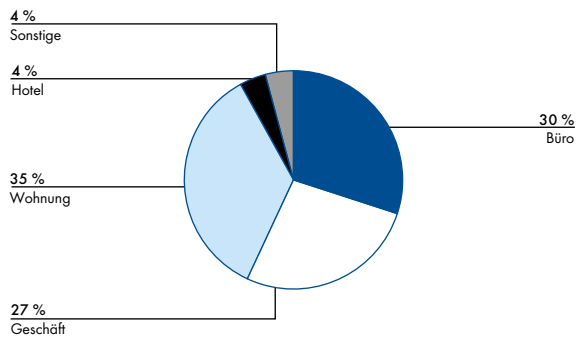
Anzahl der Objekte¹	231
Gesamtnutzfläche	1.385.900 m²
davon Österreich	316.700 m ²
davon Deutschland	559.100 m ²
davon CEE	510.100 m ²
Vermietungsgrad gesamt	91 %
Vermietungsgrad Österreich	93 %
Vermietungsgrad Deutschland	88 %
Vermietungsgrad CEE	97 %

¹ inklusive Entwicklungsprojekte.

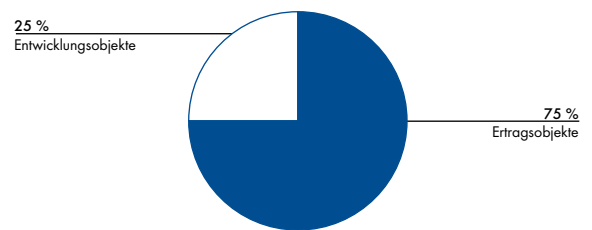
Details zum Immobilienportfolio (Adressen, Schätzwerte, Renditen etc.) sind auf den Seiten 86 und 87 ersichtlich.



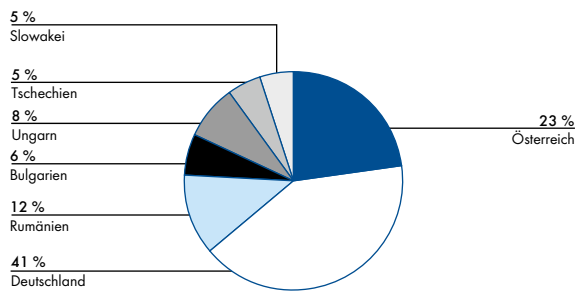
Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart¹



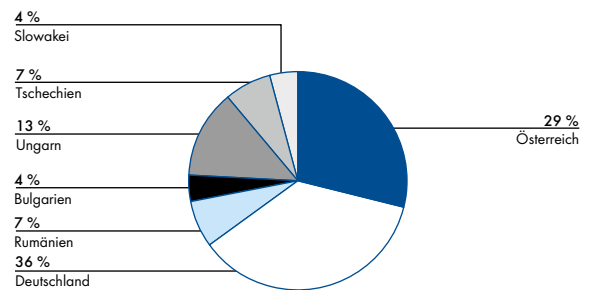
Gesamtnutzfläche nach Ertragsobjekten und Entwicklungsobjekten



Gesamtnutzfläche nach Regionen¹

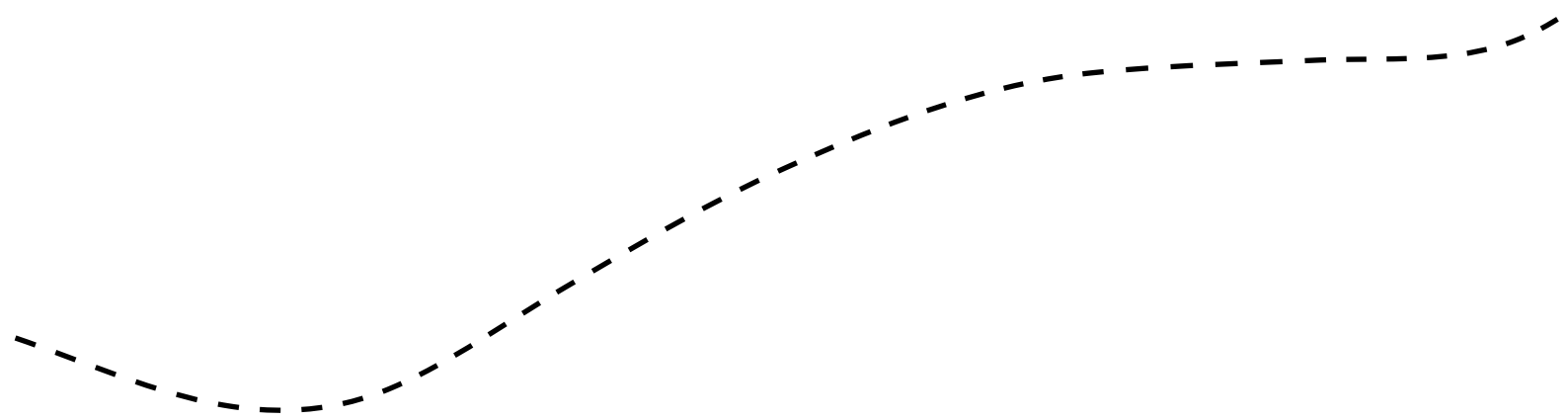


Immobilienvermögen nach Regionen²



¹ inklusive Entwicklungsprojekte.

² Schätzwerte für bestehende Immobilien, Buchwerte für Entwicklungsprojekte.



INVESTITIONEN

Insgesamt investierte die Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr EUR 484,8 Mio., davon 390,2 Mio. in fertige Objekte und 94,6 Mio. in Entwicklungsprojekte. Der steigende Anteil an Investitionen in Entwicklungsprojekte wird sich auch in den kommenden zwei bis drei Jahren aufgrund der Vielzahl der bereits fixierten Projekte fortsetzen.

WESENTLICHE INVESTITIONEN 2007 IN ERTRAGSOBJEKTE

Wien

Im Berichtszeitraum erstanden wir in Wien um EUR 14,6 Mio. ein Büro- und Geschäftsgebäude im 21. Bezirk mit einer Gesamtfläche von 14.400 m². In den Geschäftsflächenanteil werden wir voraussichtlich weitere EUR 3 Mio. investieren und ein neues Mieterkonzept ausarbeiten. Eine weitere Neuerwerbung in bester Citylage ist das Bürogebäude „Akademiehof“ mit einem langfristigen Hauptmieter auf 5.800 m². Über den Kaufpreis, einen zweistelligen Millionenbetrag, wurde Stillschweigen vereinbart.

Deutschland

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit 2007 war nach wie vor Deutschland. Hier konzentrierte sich die Sparkassen Immobilien AG auf fertige Wohnobjekte in Berlin, Hamburg und Leipzig. Geprägt waren diese Investitionen von einem günstigen Substanzpreis, der deutlich unter den Preisen für fertige Objekte liegt, sehr guten Lagen und einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial. Gehoben werden soll dieses vor allem durch zusätzliche Investitionen zur Verringerung von Leerständen und Steigerung der Mieterlöse.

Berlin, Leipzig

Im Rahmen des im Frühjahr 2007 bekannt gegebenen Paketkaufs, der knapp 50 Zinshäuser in sehr guten Berliner Lagen umfasste, übernahmen wir insgesamt 32 Objekte mit einer Nutzfläche von rund 97.000 m², weitere 11 Objekte folgten zu Beginn des Geschäftsjahres 2008. Diese Objekte akquirierten wir zu einem sehr günstigen Substanzpreis. Da die Mieten teils unter dem Mietspiegel liegen, wird die Sparkassen Immobilien AG in diese Objekte einen zweistelligen Millionenbetrag investieren, den Leerstand reduzieren und die Mietpreise dem Mietspiegel anpassen, um das vorhandene Wertsteigerungspotenzial

auszuschöpfen. Ein weiteres Wohnungspaket mit insgesamt 88 Immobilien und 2.200 Wohnungen in sehr guten Lagen Berlins und Leipzigs erwarben wir um EUR 185 Mio. In Berlin gingen dem deutschen Portfolio darüber hinaus elf Wohnimmobilien zu. Der Kaufpreis für die 17.600 m² in zentralen Lagen betrug EUR 13,3 Mio. Ein weiteres Paket von insgesamt neun Wohnimmobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.000 m² in den trendigen und aufstrebenden Bezirken Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg kauften wir im ersten Halbjahr. Daneben erwarben wir ein langfristiges Infrastruktur-Immobilienobjekt mit 13.100 m² Nutzfläche, ausgezeichneter Substanz und dem Finanzamt Berlin-Mitte als Hauptmieter.

Hamburg, Bremen

In Hamburg, das zu den attraktivsten Bürostandorten Deutschlands zählt, erwarb die Sparkassen Immobilien AG ein Bürogebäude um EUR 17,6 Mio. mitten im Zentrum. Alleiniger und langfristiger Mieter der rund 8.000 m² Nutzfläche ist die Deutsche Bank. Zu den bestehenden Hamburger Wohnimmobilien kam eine Reihe weiterer, beispielsweise vier Wohnobjekte mit einer Nutzfläche von 8.400 m² in zentraler Grünlage und weitere drei Wohnobjekte mit rund 6.500 m² Nutzfläche in vergleichbar attraktiver Lage. In Bremen konnte die Sparkassen Immobilien AG in absoluter Zentrumslage ein gemischt genutztes Büro- und Geschäftsgebäude erwerben.

Umfassende Pflege und intensive Bewirtschaftung des Portfolios sind die Grundlage für attraktive, langfristige Erträge. Besonders in Berlin unterliegen Wohnimmobilien dem so genannten Mietspiegel, der die Höchstmietpreise für bestimmte Lagen festsetzt. Dieser regulierte Markt ist dem Wiener Mietmarkt sehr ähnlich. Die Sparkassen Immobilien AG verfügt in diesem Segment über mehr als 20 Jahre Erfahrung und kann diese optimal in der Bewirtschaftung des Berliner Wohnportfolios umlegen.



VERKÄUFE VON ERTRAGSOBJEKTEN

Im Geschäftsjahr 2007 veräußerte die Sparkassen Immobilien AG ausgewählte Werte im Immobilienvermögen mit attraktiven Gewinnen. Die Verkaufserlöse lagen im Geschäftsjahr 2007 im Durchschnitt bei 15 % über den letzten Schätzwerten zum letzten Bilanzstichtag. 2008 planen wir, weitere Werte zu realisieren. Im Zentrum dieses aktiven Portfoliomanagements stehen Objekte in reiferen Märkten wie Wien, Prag oder Budapest, wo der Yield-Compression-Prozess bereits abgeschlossen und nur mehr geringe weitere Wertsteigerung zu erwarten ist.

So verkauften wir die 75%-Anteile am Kaufhaus Steffl in der Wiener Kärntner Straße an den bisherigen Mitgesellschafter. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Kaufhaus Steffl wurde im Dezember 2005 von der Sparkassen Immobilien AG erworben und verfügt über 12.500 m² Geschäftsflächen und rund 1.400 m² Gastronomie- und Büroflächen.

Parallel dazu gaben wir das Kaufhaus Herzmansky auf der Wiener Mariahilfer Straße an eine Projektgesellschaft des Hauptmieters Peek & Cloppenburg-Gruppe ab. Auch bei dieser Transaktion wurde Stillschweigen über den Kaufpreis vereinbart. Insgesamt 18.200 m² Nutzfläche, davon 16.300 m² Geschäftsflächen und 1.900 m² Büro- und sonstige Flächen umfasst diese Immobilie in Wiens bekanntester Einkaufsstraße.

In zentraler Lage Prags ging das Bürogebäude Palác Karlín mit einer Gesamtfläche von 16.000 m² um EUR 38 Mio. an einen internationalen Investor.

Im Zuge der üblichen Portfoliobereinigung veräußerten wir ein kleineres Bürogebäude in Salzburg mit einer Nutzfläche von 1.200 m².

WESENTLICHE INVESTITIONEN 2007 IN ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Entwicklungsprojekte werden das Wachstum und den Ertrag der Sparkassen Immobilien AG zukünftig in einem noch viel stärkerem Ausmaß bestimmen als bisher. Besonders in den südosteuropäischen Ländern ist das Wertsteigerungspotenzial nach wie vor enorm, trotz der Dynamik, mit der sich die Renditen bereits dem Niveau etablierter CEE-Märkte annähern.

Auf Anlagen im Bau entfallen derzeit 11 % der Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG. Dieser Anteil wird bis 2010 voraussichtlich auf 15 bis 20 % ausgebaut. Geschäftsflächen werden mit rund 62 % den größten Anteil in diesem Bereich ausmachen. Entwicklungsprojekte bieten zwar deutlich höhere Ertragschancen im Vergleich zu fertigen Objekten in anderen CEE-Ländern, gehen aber auch mit höheren Risiken einher. Einerseits sind dies die in den jeweiligen Ländern herrschenden Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Risiken im rechtlichen und bautechnischen Bereich, die selbst bei sorgfältigster Prüfung nie völlig ausgeschlossen werden können, und andererseits die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen, zum Beispiel Baukosten. Aufgrund des enormen Baubooms in Ländern wie Rumänien und Bulgarien sind die Ressourcen respektabler und seriöser Baufirmen stark eingeschränkt. Als Folge davon sind wir mit steigenden Baukosten konfrontiert, die jedoch nur teilweise durch steigende Vermietungserfolge kompensiert werden können. Eine wesentliche Rolle haben die Projektentwicklungspartner und der Generalunternehmer: Wir arbeiten nur mit langjährig erfahrenen Partnern zusammen, die in den jeweiligen Segmenten und Ländern bereits entsprechend umfangreiche Referenzprojekte erfolgreich realisiert haben, um eine professionelle, straffe Umsetzung innerhalb der Budgetrahmen sicherzustellen. Darüber hinaus ist für die lokale Zusammenarbeit mit Behörden das Erste Bank-Netzwerk in diesen Ländern besonders wichtig: Als langjähriger wichtiger Finanzinvestor kann die Erste Bank-Gruppe auf lokales Vertrauen und Glaubwürdigkeit bauen. Dies gilt in hohem Maß auch für die Sparkassen Immobilien AG.



Die wichtigsten Entwicklungsprojekte der Sparkassen Immobilien AG:

Sun Plaza, Bukarest: Im Süden Bukarests entsteht eines der größten Einkaufszentren der Stadt. Im 4. Bezirk gelegen, besitzt dieses Projekt eine direkte Anbindung an die U-Bahn und mehrere öffentliche Verkehrsmittel; das Investitionsvolumen beträgt EUR 185 Mio. Die Nutzfläche von 85.000 m² auf dem 112.500 m² großen Grundstück soll neben Shops auch Cafés, Restaurants, einem Kindergarten und einer Sporthalle Platz geben. Unser französisch-rumänischer Entwicklungspartner EMCT realisierte international und in Rumänien bereits eine Reihe von Shopping-Centern. Baubeginn war Ende 2007, der 1. Stock ist fertiggestellt. Die Flächen sind schon zu 60 % an internationale Unternehmen wie Baumax, Cora oder Mobexpert vorvermietet. Geplante Fertigstellung ist 2009.

Gemini, Prag: In Prags beliebtestem Büroviertel, dem 4. Bezirk, wird ein Zwillingsgebäude mit 47.100 m² Bürofläche gebaut. Das Objekt mit einem Investitionsvolumen von EUR 65 Mio. liegt an der U-Bahn und ist bestens an Autobahn und Flughafen angebunden. Das zu drei Vierteln vorverwertete Gebäude soll Mitte 2008 eröffnet werden.

Serdika Center, Sofia: Nur 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt zentral gelegen, wird in Sofia eines der größten Shopping-Center mit Bürogebäuden errichtet. Von 75.700 m² Nutzfläche werden 47.000 m² Shoppingfläche mit Fokus auf internationaler Mode sein. Ein großes Einzugsgebiet macht das Objekt ebenso attraktiv wie die Anbindung an Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel. Die deutsche ECE-Gruppe ist der größte europäische Entwickler und Betreiber von Shopping-Centern und bei diesem 210-Mio.-EUR-Projekt Entwicklungspartner der Sparkassen Immobilien AG. Die Baugrube ist ausgehoben, die Fertigstellung für 2010 geplant.

Galvaniho 4, Bratislava: Neben zwei fertigen, flughafennahen Bürogebäuden im Besitz der Sparkassen Immobilien AG, die an internationale Unternehmen voll vermietet sind, wird ein weiteres Bürogebäude mit rund 24.000 m² Nutzfläche und einem Investitionsvolumen von EUR 40 Mio. errichtet. Die Vorvermietung ist angelaufen, Fertigstellung soll 2009 sein.

In Bukarest ist die Entwicklung eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit mehr als 15.600 m² Nutzfläche auf einem 5.900 m² Grundstück im Laufen. Für das Projekt in absoluter City-Lage ist mit der Stadtverwaltung ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Das geplante Investitionsvolumen beläuft sich auf EUR 45 Mio., voraussichtlicher Fertigstellungstermin wird die zweite Jahreshälfte 2011 sein.

Im Süden von Bukarest soll mit einer Nutzfläche von 45.000 m² ein Geschäftsgebäude errichtet werden. Der entsprechende Entwicklungsprozess ist im Laufen, Baubeginn soll noch 2008 sein, erste Letters of Intent mit potenziellen Mietern wurden bereits vereinbart.

In Sofia besitzt die Sparkassen Immobilien AG den 50%-Anteil eines Grundstücks (restliche 50 %: Immorent AG). Darauf soll ein Hotel oder Büroobjekt mit rund 5.000 m² Nutzfläche errichtet werden. Derzeit läuft der Entwicklungsprozess.

In ausgezeichneter Prager Lage des 8. Bezirks nahe an der Moldau wird auf 1.200 m² Grundfläche ein 3 Sterne-Hotel entwickelt. Das geplante Investitionsvolumen für das „River Star“ beläuft sich auf rund EUR 20 Mio.

In Bratislava wird neben dem Messegelände und einem Shopping-Center ein Multifunktionsgebäude mit 16 Stockwerken auf einer Nutzfläche von 24.200 m² geplant. Dazugehören werden Garagen, Stellplätze im Freien und ein Parkhaus.

BEWERTUNG

Nach IFRS werden Aufwertungsgewinne direkt in der GuV verbucht und beeinflussen damit das operative Ergebnis. Entscheidender Faktor bei Immobiliengesellschaften ist daher die Immobilienbewertung, die im Sinne der Aktionäre besonders seriös und sorgfältig behandelt werden muss. Diesen verantwortungsvollen Umgang mit dem Thema bewies die Sparkassen Immobilien AG in der Vergangenheit, indem sie zu vorsichtigeren Bewertungen neigte.

Externe, internationale und renommierte Gutachter wie CB Richard Ellis, DTZ, PwC und viele andere bewerten unsere Immobilien unabhängig, jedoch immer mit der Philosophie der Sparkassen Immobilien AG im Hinterkopf, nicht jeden möglichen Spielraum auszunutzen.

Am 1.1.2007 begann die Sparkassen Immobilien AG durch die Umstellung auf IFRS Fair Value mit einer Neubewertung des gesamten Portfolios. Begonnen wurde damit im November 2006 bei unseren Immobilien in Tschechien und der Slowakei. Im Geschäftsjahr 2007 wurden die österreichischen, deutschen und restlichen CEE-Immobilien neu bewertet und die Entwicklung auf den Immobilienmärkten antizipiert. Dabei zeigte sich ein unterschiedliches Bild: Das österreichische Portfolio gewann an Wert. Dabei fand sich in der Position Neubewertungsgewinne auch der Verkaufserlös des Kaufhauses Herzmansky, da IFRS dazu verpflichtet, noch nicht verkaufte Immobilien zum neuen Schätzwert unter der Position Neubewertungsgewinne zu führen. Dagegen wurde der Marktwert deutscher Immobilien bereits nach der Akquisition nach unten korrigiert. Grund waren die aktuell nicht optimale Auslastung und die höheren Investitionsanforderungen, die sich jedoch kurz- bis mittelfristig wieder in entsprechend höheren Mieterlösen niederschlagen sollen.

Tschechien und die Slowakei wurden bereits Ende 2006 neu bewertet und liefern daher ein geringes Ergebnis zu dieser Position. Dasselbe gilt für Rumänien, da das fertige Objekt Hotel Novotel laut IFRS-Bilanzierungsrichtlinien nur at cost in der Bilanz geführt werden darf. Die neu bewerteten ungarischen Immobilien gewannen dagegen deutlich an Wert.

Generell bewertet die Sparkassen Immobilien AG ausschließlich fertige Immobilien. Projektentwicklungen werden at cost in der Bilanz geführt und erst nach Fertigstellung bewertet.

Nach Fair Value betrug die Neubewertung der Liegenschaften insgesamt EUR 41,1 Mio., nach EUR 29,4 Mio. im Geschäftsjahr 2006.

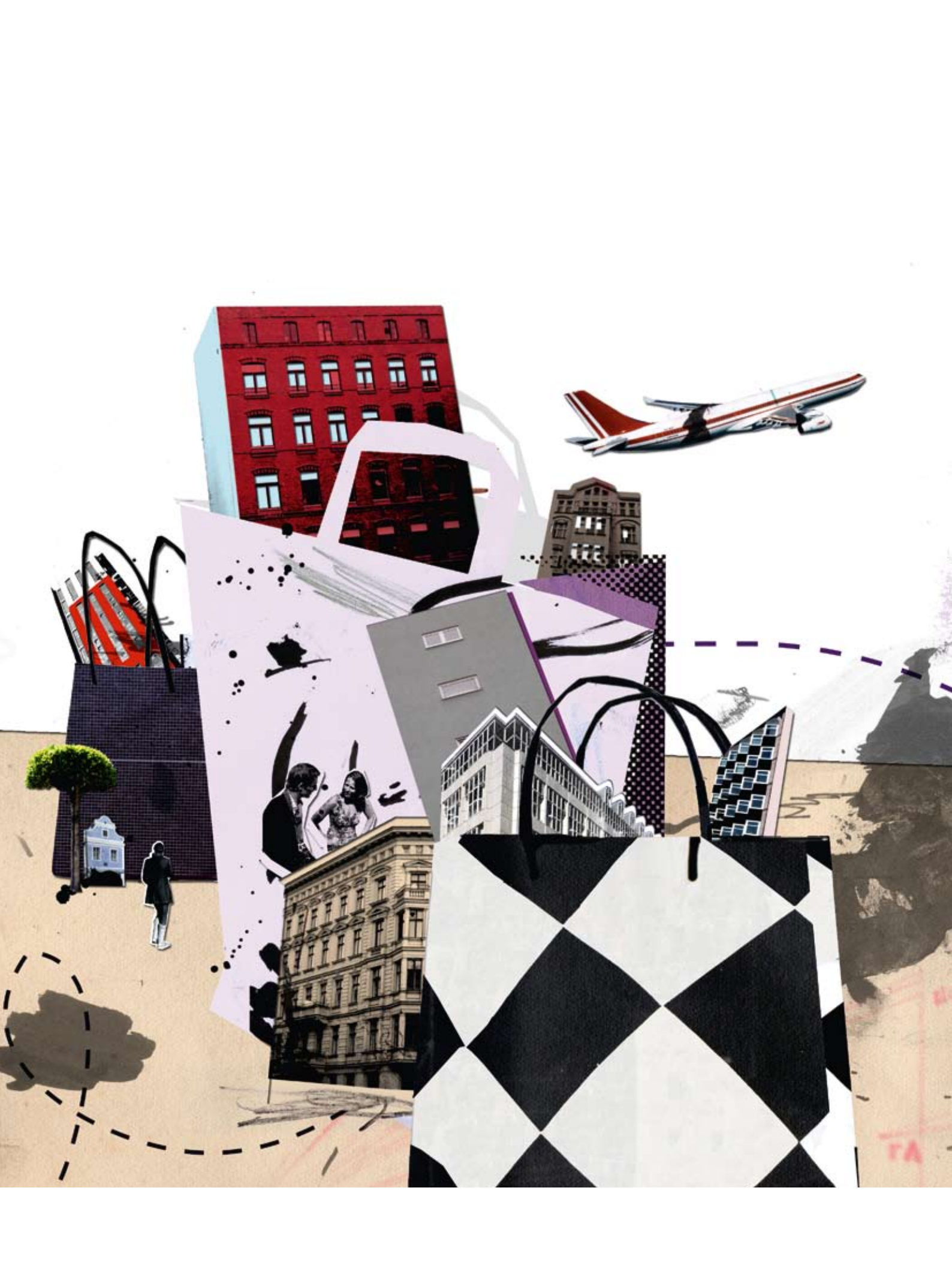
Neubewertungsgewinne per 31.12.2007:

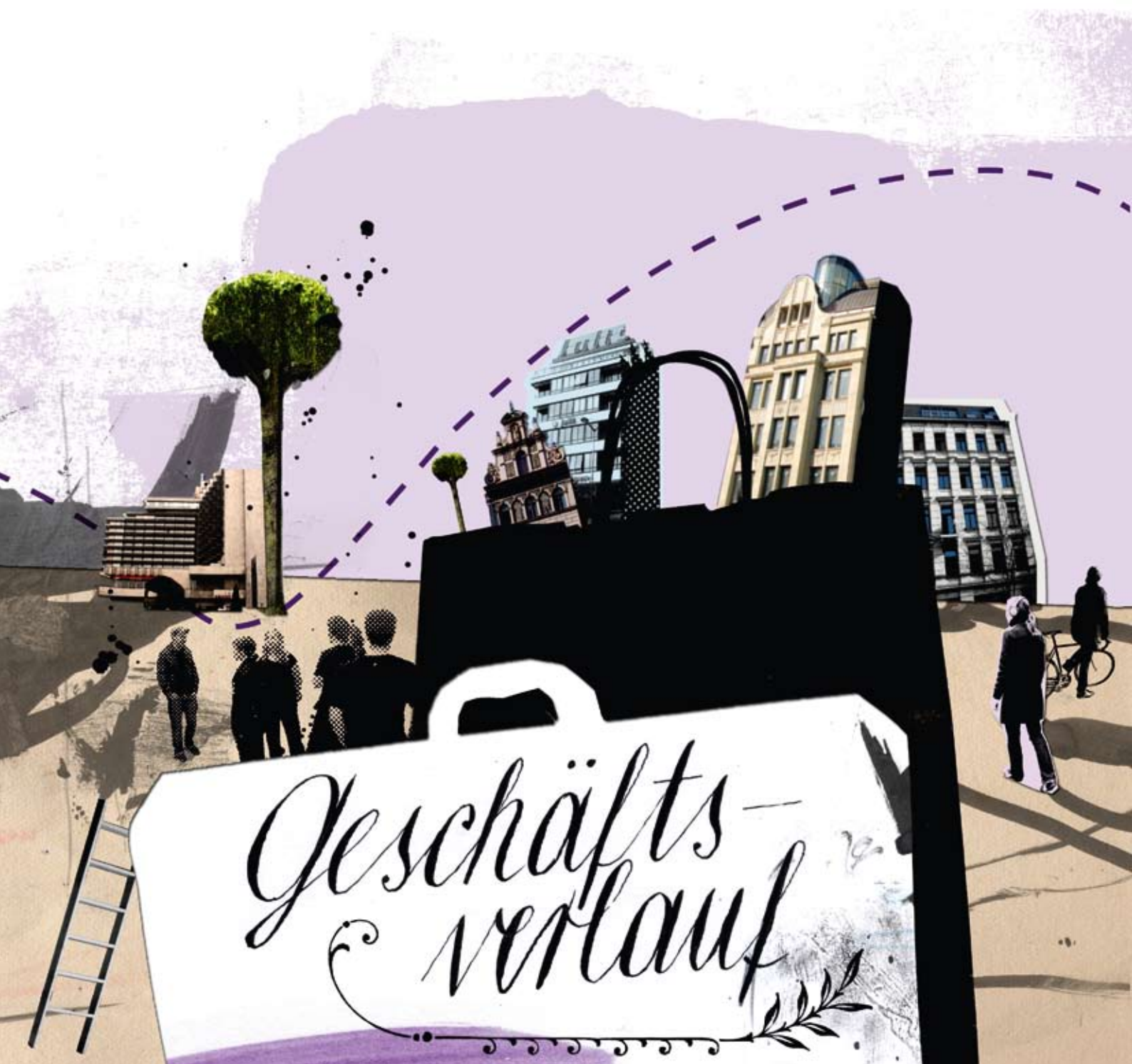
Mio. EUR	2007
Österreich	29,3
Deutschland	-7,4
Slowakei	1,8
Tschechien	1,8
Ungarn	15,7
Bulgarien ¹	0
Rumänien ²	0
Ukraine ¹	0
	41,1

¹ noch keine Ertragsobjekte vorhanden.

² 1 Ertragsobjekt: eigenes Hotel, Neubewertung kann nach IFRS nicht in der GuV geführt werden.







Geschäftsverlauf

Starkes Wachstum und eine ausgezeichnete Ergebnisentwicklung machten 2007 operativ zum besten Geschäftsjahr seit Bestehen des Unternehmens. Trotz der schwierigen Marktbedingungen und gestiegener Finanzierungskosten erreichten wir die selbst gesteckten Wachstumsziele und erhöhten das EBIT um 32 %. Das EBT wuchs nicht im selben Ausmaß, Ursachen dafür waren Aufwendungen für die Restrukturierung des Genussscheins und erhöhte Finanzierungskosten durch die verschlechterten Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt. Auf dieser Basis blieb auch der Konzerngewinn unter dem Vorjahresniveau.

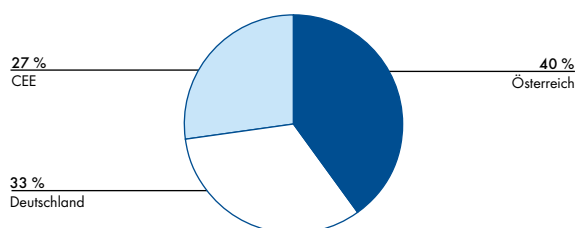
Kurzfassung Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.-31.12.2007	restated 01.01.-31.12.2006	Veränderung
Umsatzerlöse	95.891	73.593	30 %
davon Mieterlöse	74.992	60.360	24 %
Neubewertung Liegenschaften	41.119	29.409	40 %
Sonstige betriebliche Erträge	3.906	4.822	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	12.593	376	
Betriebsleistung	153.509	108.200	42 %
EBIT	100.037	75.758	32 %
Finanzergebnis	-43.254	-30.082	44 %
Aufwand aus der Umstrukturierung des Genussscheinfonds	-21.382	0	
EBT	35.401	45.676	-22 %
Periodenüberschuss nach Steuern	28.652	38.058	-25 %
Den Minderheiten zurechenbarer Jahresüberschuss	-2.742	-1.238	
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Jahresüberschuss	25.910	36.820	-30 %

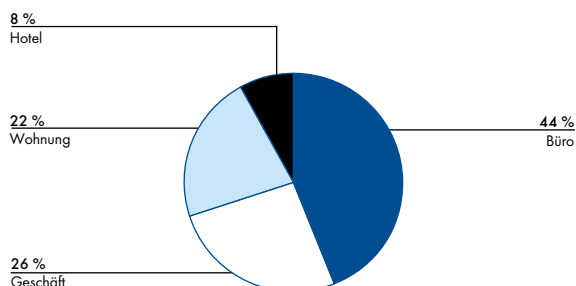
Umsatz- und Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 30 % auf EUR 95,9 Mio., bedingt durch die im Geschäftsjahr getätigten Neuakquisitionen in Österreich, Deutschland und Zentral- und Osteuropa. Bei den reinen Mieterlösen erzielte die Sparkassen Immobilien AG einen Zuwachs von 24 % auf EUR 75 Mio., nach EUR 60,4 Mio. im Geschäftsjahr 2006. Dazu trugen die Mieterlöse aus den 2007 gekauften Immobilien rund EUR 9,2 Mio. bei. Österreichische Immobilien steuerten mit EUR 29,7 Mio. 40 % der Mieterlöse bei, das deutsche Portfolio lieferte einen Mietbeitrag von 33 %, und 27 % der Erlöse wurden in CEE erwirtschaftet. Ausschlaggebend für den niedrigeren CEE-Umsatzanteil war die verstärkte Konzentration auf Entwicklungsprojekte, die erst ab 2010 einen signifikanten Umsatzbeziehungsweise Mieterlösbeitrag liefern werden.

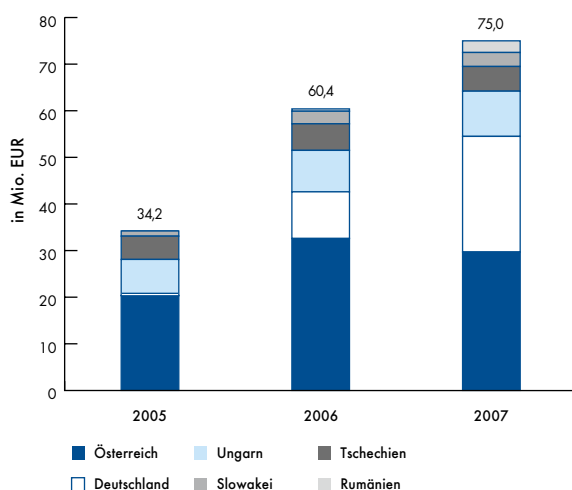
Mieterlöse regional



Mieterlöse nach Nutzungsart

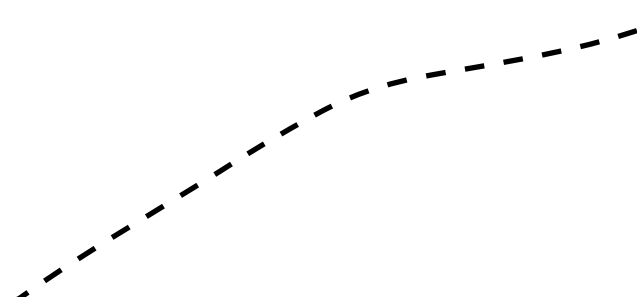


Mieterlöse gesamt



Nach Nutzungssegmenten betrachtet, wurden 44 % der Mieterlöse bei Büroimmobilien erzielt, ein Rückgang zugunsten des wesentlich gesteigerten Wohnimmobilienanteils, der auch 22 % zu den Mieterlösen im Geschäftsjahr 2007 beitrug (2006: 9 %). Die Geschäftsobjekte erwirtschafteten Mieterlöse von 26 %. Die Erlöse aus Hotelmieten erhöhten sich auf 8 %, der Grund dafür sind höhere Mieterlöse im Geschäftsjahr 2007 aus der unterjährigen Akquisition des Hotel Novotel im Jahr 2006.

Der Net Operating Income konnte von EUR 57,7 Mio. auf EUR 64,5 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 12 % und resultiert in erster Linie aus unseren letztjährigen Akquisitionen in Deutschland, aber auch aus dem Heben des Ertragspotenzials in Ungarn und der Slowakei. Die NOI-Marge (NOI/Umsatzerlöse) lag bei 67 %. Dieser Wert reflektiert im Wesentlichen die den Immobilien zurechenbaren erhöhten Aufwendungen und Instandhaltungskosten aufgrund des deutlich größeren Wohnportfolios in Deutschland. Die Sparkassen Immobilien AG sieht im Deutschland-Portfolio noch ein deutliches Ertragspotenzial. Parallel dazu soll das Mietniveau auf den Mietspiegel angehoben werden.



Nettoergebnis (NOI) je Region

in Mio. EUR	2007
Österreich	
Umsatzerlöse	36,3
Mieterlöse	29,7
Net Operating Income	24,9
NOI-Marge	68 %
Deutschland	
Umsatzerlöse	33,1
Mieterlöse	24,8
Net Operating Income	19,9
NOI-Marge	60 %
CEE	
Umsatzerlöse	27,4
Mieterlöse	21,4
Net Operating Income	19,7
NOI-Marge	72 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten einen Wert von EUR 3,9 Mio. (2006: EUR 4,8 Mio.). Den leichten Rückgang verursacht der geringere Gross Operating Profit (GOP) aus dem Hotel Marriott, Budapest, das seit 2006 umfassend umgebaut wird. Ab 2008 sollte dieser Beitrag wieder deutlich ansteigen. Darüber hinaus umfasst diese Position die Auflösung von Förderungen im Rahmen geförderter Wohnungen.

Der Verkauf von Immobilien brachte 2007 einen Gewinn von EUR 12,6 Mio. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um das Wiener Retailobjekt Steffl sowie ein Bürohaus in Prag. Der Verkaufserlös des dritten Objekts, Kaufhaus Herzmansky, Wien, ist aufgrund IFRS-Vorschriften in den Neubewertungen ausgewiesen.

Künftig sollen Immobilienverkäufe stärker als bisher als Teil des aktiven Asset-Managements zum Ergebnis beitragen. Geplant sind durchschnittlich 10 bis 15 % des Immobilienvermögens.

Das EBITDA der Sparkassen Immobilien AG erhöhte sich um 62 % auf EUR 78,9 Mio. Die EBITDA-Marge beträgt 82 % und resultiert aus den Gewinnen der erwähnten Immobilienverkäufe.

Abschreibungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (2006: EUR 2,4 Mio.) enthalten im Wesentlichen Positionen für die selbst geführten Hotels Marriott Budapest und Hotel Novotel in Bukarest.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 49,6 Mio. stiegen gegenüber dem Vorjahr um 65 %. Maßgeblich beteiligt daran sind die höheren Betriebskosten (+54 % auf EUR 21,7 Mio.) aufgrund der geänderten Portfoliostruktur (höherer Anteil am Wohnportfolio in Deutschland). Gleichzeitig spiegeln sich diese erhöhten Aufwendungen in den Betriebskostenerlösen wider.

Im Geschäftsjahr 2007 investierten wir insgesamt EUR 6,3 Mio. an Instandhaltungen, vor allem in die bestehenden und neu akquirierten deutschen Wohnimmobilien. Dieser Anstieg von 107 % gegenüber der Berichtsperiode des Vorjahres soll die nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien sichern. Auf EUR 3,0 Mio. deutlich gestiegen sind ebenfalls die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen. Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkostenaufwendungen stiegen um 105 % auf EUR 4,9 Mio. aufgrund der komplexeren steuerlichen und rechtlichen Situation vorrangig in den südosteuropäischen Staaten sowie Due-Diligence-Prüfungen von Akquisitionen, die nicht ins Portfolio aufgenommen wurden.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind auch die jährlichen Verwaltungsgebühren aus dem Verwaltungsvertrag mit der Immorent AG in Höhe von EUR 5,1 Mio. (2006: EUR 4,2 Mio.) enthalten. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf dem Zuwachs des Immobilienvermögens.

Ausgezeichnetes operatives Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2007 erreichte das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) gemäß der Guidance mit EUR 100 Mio. nach EUR 75,8 Mio. im Vorjahr ein neues Rekordniveau. Der Anstieg um 32 % fußt auf dem generell ausgezeichneten Geschäftsverlauf mit vielen Akquisitionen und den Gewinnen aus Immobilienverkäufen, die deutlich über den letzten Schätzwerten lagen.

Gestiegenes Finanzergebnis

Die Aufwendungen für obligationenähnliche Genussrechte an die Genussscheininhaber beliefen sich auf EUR 22,8 Mio. (2006: EUR 25,9 Mio.). Zurückzuführen ist der Rückgang auf die niedrigere Anzahl von Genussscheinen, die sich im Umlauf befinden. Sie besteht seit der Neustrukturierung im Juni 2007, bei der 582.509 Stück zurückgekauft wurden.

Maßgebliche Position im Finanzergebnis ist der Finanzierungsaufwand. Er stieg auf EUR 30,0 Mio., nach EUR 11,4 Mio. im Vorjahr. Grund dafür war der höhere Einsatz von Fremdkapital für unsere verstärkte Investitionstätigkeit bei Akquisitionen und Entwicklungsprojekten. Die gestiegenen Finanzierungserträge in Höhe von EUR 9,5 Mio. (2006: EUR 7,2 Mio.) konnten dies nicht kompensieren. Der Periodenüberschuss vor Steuern verzeichnete einen Rückgang von 22 % auf EUR 35,4 Mio., bedingt durch einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Genussscheinumstrukturierung und dem Rückkauf von insgesamt 582.509 Genussscheinen in Höhe von EUR 21,4 Mio.

Der Steueraufwand reduzierte sich von EUR 7,6 Mio. auf EUR 6,7 Mio. im Berichtsjahr. Verantwortlich dafür waren das niedrigere Konzernergebnis sowie latente Steuererträge durch die Genussscheinumstrukturierung. Die tatsächlich wirksamen Steueraufwendungen beliefen sich auf EUR 0,5 Mio., das entspricht einer effektiven Steuerquote von 1 %.

Konzerngewinn

Das Konzernergebnis betrug EUR 28,7 Mio., nach EUR 38,1 Mio. im Jahr 2006. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf Einmaleffekten aus der Genussscheinumstrukturierung. Ohne sie beliefe sich der Konzerngewinn auf EUR 50 Mio. und läge um 31 % über dem Vorjahresgewinn. Der Gewinn pro Aktie lag bei EUR 0,38.

Gewinnverwendung

Die s IMMO Aktie ist ein an der Wiener Börse notierter thesaurierender Titel, beim s IMMO INVEST ist die Fortsetzung der bisherigen Ausschüttungspolitik beziehungsweise -höhe geplant. Bei der s IMMO Aktie ist eine Änderung in der Dividendenpolitik nicht geplant. Die Gewinne werden in die laufenden Entwicklungsprojekte, die ab 2010 fertig gestellt sein werden, reinvestiert. Ab diesem Zeitpunkt ist eine Dividendenausschüttung möglich.

Cashflow-Rechnung

in TEUR	2007	restated 2006
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	35.401	45.676
Neubewertung von Liegenschaften	-41.119	-29.409
Abschreibung	3.894	2.442
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-12.593	-376
Gezahlte Steuern	-861	-1.906
Zinsensaldo	43.254	30.082
Aufwand aus Genussscheinumstrukturierung	21.382	0
Cashflow aus dem Ergebnis	49.358	46.508

Rentabilitätskennzahlen

	2007	restated 2006
NOI-Marge	67 %	75 %
Cash-Earnings	0,64	0,46
EBITDA-Marge	82 %	66 %
EBIT-Marge	104 %	103 %

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Kurzfassung Konzernbilanz

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006	Veränderung
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	285	36	
II. Sachanlagen	1.533.483	1.173.486	31 %
davon Anlagen in Bau	196.674	102.121	93 %
III. Finanzanlagen	6.824	7.027	
IV. Langfristige Forderungen	1.577	3.145	
	1.542.169	1.183.694	30 %
B. Kurzfristiges Vermögen	179.500	127.349	41 %
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.080	3.709	
Summe Aktiva	1.722.748	1.314.752	31 %
A. Eigenkapital			
I. Eigenanteil	602.908	577.662	
II. Fremdanteil	16.694	34.553	
	619.602	612.215	
B. Genussscheinkapital (nachrangig)	297.094	314.062	
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	468.475	260.975	80 %
2. Rückstellungen	43.019	31.925	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	98.826	22.721	
	610.320	315.621	
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten	191.316	68.334	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.416	4.520	
Summe Passiva	1.722.748	1.314.752	31 %

Die Bilanzsumme stieg im Geschäftsjahr 2007 um 31 % auf EUR 1,7 Mrd. Dies basiert vor allem auf dem Anstieg des Immobilienvermögens. Hintergrund sind die umfangreichen Investitionstätigkeiten sowohl in Bestandsobjekte als auch in Entwicklungsprojekte. Die Anlagen in Bau stiegen um 93 % auf EUR 196,7 Mio. Das kurzfristige Vermögen stieg um EUR 52 Mio. bzw. 41 % an. Ausschlaggebend dafür waren erhöhte liquide Mittel aus Immobilienverkäufen.

Das Eigenkapital blieb mit EUR 619,6 Mio. relativ unverändert, da der Fremdanteil durch den Verkauf der Retailobjekte Steffl und Herzmansky gesunken ist. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit und des damit verbundenen erhöhten Liquiditätsbedarfs von EUR 261 Mio. auf EUR 468,5 Mio. Parallel dazu stiegen auch die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten auf EUR 149 Mio., nach EUR 30,2 Mio. im Jahr 2006.

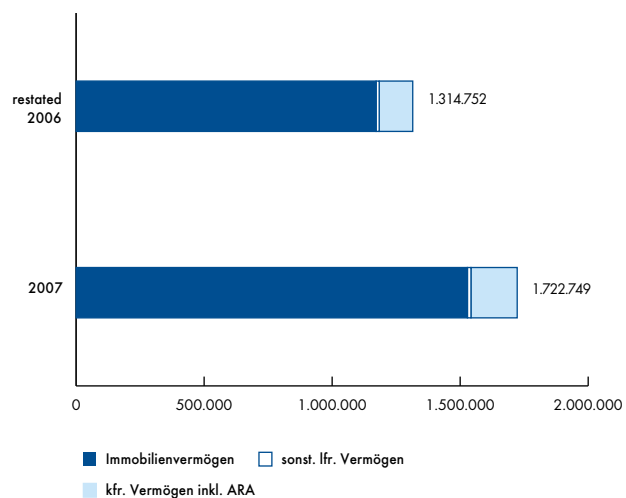
Der Net Asset Value stieg auf EUR 660,2 Mio. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich auf Verkaufsgewinne und Neubewertungsgewinne zurückzuführen. Der NAV/Aktie betrug zum 31.12.2007 EUR 9,7 und lag somit um 9 % über dem Stichtagswert des Vorjahres.

NAV-Berechnung

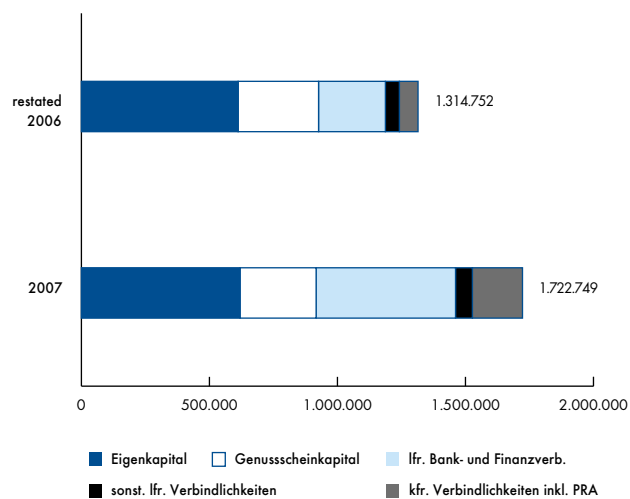
in Mio. EUR	31.12.2007
Eigenkapital ohne Fremdan teil	602,9
Latente Steuern	32,8
Nicht bilanzierte stille Reserven	24,5
Net Asset Value (NAV)	660,2
NAV/Aktie in EUR	9,7

Entwicklung Bilanzstruktur

Aktiva



Passiva



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

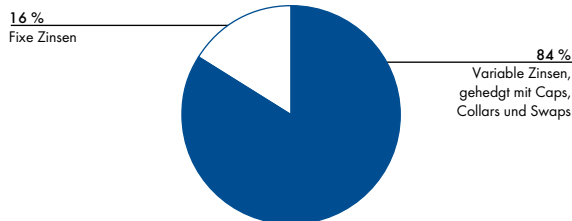
Langfristige Bankverbindlichkeiten per 31.12.2007

Kreditgebende Bank	Aushaftung in Mio. EUR	in % der Bilanzsumme	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
Erste Bank	142,5	8 %	0 %	100 %
Sonstige österreichische Banken	263,1	15 %	27 %	73 %
Sonstige deutsche Banken	62,9	4 %	33 %	67 %
Summe	468,5	27 %	20 %	80 %

Kennzahlen zur Finanzierung

in Mio. EUR	31.12.2007	31.12.2006
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	544,5	261,0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	149,0	30,2
Summe Bankverbindlichkeiten	693,5	291,2
Liquide Mittel und Wertpapiere	118,2	80,6
Netto-Bankverschuldung	575,3	210,6
Genussscheinkapital	297,1	314,1
Loan-to-Value-Ratio	37 %	18 %
Gearing	93 %	34 %

Die auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie der Sparkassen Immobilien AG spiegelt sich auch in der eher konservativen Finanzierungsstrategie wider: Sie setzt finanzierungsseitig auf klassische Immobilienkredite ausschließlich in Euro und ist keinerlei ABS- oder Subprime-relevanten Risiken ausgesetzt. Üblicherweise haben diese Hypothekarkredite eine Laufzeit von 10 bis 25 Jahren. Die Sparkassen Immobilien AG verfügt zum Bilanzstichtag über ein Loan-to-Value-Ratio von 37 % und eine Eigenkapitalquote von 36 %, die Loan-to-value-Ratio soll mittelfristig bei maximal 65 % liegen.



Mitarbeiter

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte die Sparkassen Immobilien AG für ihre laufende Geschäftstätigkeit über einen Verwaltungsvertrag mit der Immorent AG Wien, einer 100%-Tochter der Erste Bank. Dieser Verwaltungsvertrag stellte alle notwendigen Ressourcen für das erfolgreiche operative Geschäft der Sparkassen Immobilien AG sicher. Die Mitarbeiter sind dabei das wichtigste Asset: Rund 50 der insgesamt 753 Mitarbeiter umfassenden Immorent-Gruppe in zwölf Ländern waren ausschließlich für die Sparkassen Immobilien AG tätig. Dies betrifft die Bereiche Immobilienakquisition, Projektentwicklung, Asset-Management, Controlling & Finanzen, Recht, Marketing/Werbung und Investor Relations. In Tochtergesellschaften in Deutschland, wo die Immorent nicht vertreten ist, sowie in Ungarn beschäftigte die Sparkassen Immobilien AG zum Stichtag 31.12.2007 35 eigene Mitarbeiter.

Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2008 all jene Mitarbeiter direkt bei der Sparkassen Immobilien AG angestellt werden, die Steuerungsfunktionen wahrnehmen oder ausschließlich der Sparkassen Immobilien AG unmittelbar zuordenbare Funktionen wie Investor Relations ausüben (siehe Kapitel „Ausblick“). Damit soll den Wünschen des Kapitalmarkts und den Interessen der Aktionäre Rechnung getragen werden.

Dadurch hat die Sparkassen Immobilien AG in den Bereichen Projektentwicklung, Recht und Asset-Management auf der operativen Ebene, aber auch in Führungspositionen deutlich mehr Zugriff auf Expertise als zuvor. Alle Steuerungsfunktionen werden vom Headquarter Wien aus wahrgenommen, wo 31 Mitarbeiter ausschließlich für die Sparkassen Immobilien AG arbeiten. In den Märkten Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Ukraine arbeiten insgesamt 6 Mitarbeiter ausschließlich für die Sparkassen Immobilien AG. Darüber hinaus können diese Mitarbeiter auf das

gesamte Know-how und alle Ressourcen der Immorent-Gruppe in diesen Ländern (inkl. Buchhaltung, Asset-Management etc.) zugreifen. Umfassende Aus- und Weiterbildungsangebote der Immorent und des Erste Bank-Konzerns stellen das für die künftigen Herausforderungen notwendige Know-how sicher. Durchschnittlich wurden pro Mitarbeiter EUR 1.000 für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen aufgewendet. Die für die Sparkassen Immobilien AG tätigen Mitarbeiter erhalten üblicherweise eine wesentlich stärkere erfolgsabhängige Komponente.

Der Vorstand ist direkt bei der Sparkassen Immobilien AG beschäftigt, um die Interessen der Aktionäre und die Unabhängigkeit der Gesellschaft zu gewährleisten.



Corporate Social Responsibility

Als Immobilieninvestor ist die Sparkassen Immobilien AG besonders eng mit Wirtschaft und Gesellschaft verflochten. Deshalb ist sie an einer stetigen und nachhaltigen Entwicklung ihrer Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter und ihrer Umwelt interessiert. Corporate-Social-Responsibility-Themen wie Ethik, Umwelt, Corporate Governance, Arbeitsbedingungen und andere Beiträge zum Allgemeinwohl sind elementarer Bestandteil unserer Unternehmensausrichtung. Durch bewusstes, verantwortungsvolles Handeln will die Unternehmensführung zu einer besser funktionierenden Gesellschaft beitragen und dadurch auch auf dem Kapitalmarkt einen nachhaltigen Mehrwert erzielen. Basis unserer Investitions- und Managemententscheidungen sind eine langfristige Ausrichtung, realistische Markteinschätzungen und vorsichtige Bewertungen unserer Immobilien.

Umwelt

Die Sparkassen Immobilien AG ist schon durch ihre Kern-tätigkeit, die Investition in und Entwicklung von Immobilien, auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Wegen unserer langfristig angelegten Unternehmensstrategie achten wir besonders genau auf die Substanz und damit die Werthaltigkeit der Immobilien. Beinahe die Hälfte unserer Gebäude halten wir bei zunehmender Wertentwicklung bereits länger als zehn Jahre in unserem Portfolio. Während dieser Zeit investieren wir selbstverständlich laufend in die Substanz unseres Portfolios. Klima- und Heizungstechnik, modernster Dämm- und Isolierschutz erhöhen nicht nur die Rendite einer Immobilie, sondern reduzieren auch den Energieverbrauch und entlasten damit die Climate Balance Score Card. Mit jährlichen Investments von knapp EUR 10 Mio. werten wir damit Standorte in Österreich, Deutschland und CEE auf, sorgen für Arbeitsplätze, verbessern Wohn- und Arbeitsumfelder und verändern das Stadtbild und ganze Regionen nachhaltig positiv.

Um einen aktiven Beitrag zum Schutz der Umwelt zu leisten, setzen die Sparkassen Immobilien AG und ihre Partner die höchstmöglichen Standards bei der Auswahl von umweltfreundlichen Materialien und Bauweisen.

Die Sparkassen Immobilien AG beachtet selbstverständlich alle gesetzlichen Vorgaben in Hinblick auf behindertengerechte Bauweise und Ausstattung. Wo es schon in der Konzeption möglich ist, versuchen wir, alle gängigen Standards in diesem Bereich zu implementieren und zu berücksichtigen. In den CEE-Ländern, wo der Behindertenschutz wesentlich geringer geregelt ist, halten wir mindestens an den österreichischen Standards fest.

Kunden und Partner

Die Sparkassen Immobilien AG ist davon überzeugt, dass umfangreiche und transparente Information, gegenseitiger Respekt und eine faire Gesprächsbasis auf selber Augenhöhe die Grundlage für eine langfristig gute Beziehung zu unseren Kunden und Partnern ist. Wir verurteilen sämtliche Vereinbarungen, die das wirksame Spiel eines fairen Wettbewerbs verhindern können, vor allem, wenn es um Bestechung und andere ethisch verwerfliche Geschäftsvorgänge geht, und haben dazu interne Richtlinien für alle Mitarbeiter ausgearbeitet.

Mitarbeiter

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die Sparkassen Immobilien AG eine Vielzahl von Mitarbeitern, die sich in Geschlecht, Sprache, Kultur, Religion und Lebensalter voneinander unterscheiden. Diese Vielfalt betrachten wir als wertvolles Gut, da sie Kreativität und Innovation fördert. Die berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter, aber auch eine Ausgeglichenheit zwischen deren Privat- und Berufsleben hat einen hohen Stellenwert in der Sparkassen Immobilien AG. Dafür steht den Mitarbeitern ein umfangreiches Service-Angebot aus den Bereichen Gesundheitsvorsorge und Work-Life-Balance zur Verfügung. So bietet das Work-Life-Balance -Center Mitarbeitern die Möglichkeit, Beratungs- und Coachingstunden in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus können diverse Sporteinrichtungen zu günstigen Preisen besucht werden bzw. werden auch eigene Kurse angeboten.

Soziales und gesellschaftliches Engagement

Corporate Social Responsibility umschreibt den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Forderungen hinausgeht. In diesem Sinn unterstützt die Sparkassen Immobilien AG Projekte, die sich dem Thema „Obdach“ und dem Bereich Kunst widmen. Dabei werden budgetär in erster Linie langfristige und nachhaltige Kooperationen bevorzugt, aber auch anlassbezogene Aktivitäten gesetzt.

2007 wurde zum Beispiel ein Benefizkonzert der Caritas Socialis für die Weiterentwicklung eines Mutter-Kind-Heims in Wien unterstützt. Dabei arbeitet die Sparkassen Immobilien AG eng mit dem Verein „Kunst hilft – Verein zur Förderung sozialer und kultureller Projekte“ zusammen, mit dem auch schon weitere Aktivitäten für das Jahr 2008 geplant sind.

Mit dem „1. Wiener Kunstsupermarkt“ wurden in der Wiener Mariahilfer Straße 103, einem Objekt der Sparkassen Immobilien AG, nationale und internationale zeitgenössische Künstler unterstützt. Nach dem Motto, Kunst für alle erschwinglich zu machen, bietet der Kunstsupermarkt Originalkunstwerke zu niedrigen Preisen. Auf 230 m² wurden über 2.500 Werke präsentiert. Über 18.000 Interessierte besuchten die Ausstellung, darunter in einer Sonderführung auch die Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 ist eine Kooperation mit der Caritas gestartet worden, die langfristig fortgesetzt werden soll. In diesem Rahmen unterstützt die Sparkassen Immobilien AG drei konkrete Obdach-Projekte in Rumänien, Bulgarien und der Ukraine für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen.

Bei der Auswahl der zu unterstützenden Projekte legen wir auf den Bezug zum Kerngeschäft Immobilien sowie das Involvement der eigenen Mitarbeiter Wert. Sie waren bei der Auswahl zusätzlicher Projekte für 2008 vor allem in den CEE-Ländern maßgeblich beteiligt. Auch bei der Umsetzung der Caritas-Projekte in Bulgarien, Rumänien und der Ukraine haben Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG die Gelegenheit, sich persönlich zu involvieren.

Forschung und Entwicklung

Umfassende und langjährige Kenntnisse über die Immobilienmärkte, in denen sich die Sparkassen Immobilien AG bewegt, sind die Basis für ein erfolgreiches operatives Geschäft. Diese intensive Marktbeobachtung in Form von Field-Research, Diskussionen und Analysen erfolgt bei der Sparkassen Immobilien AG vorrangig direkt in den operativen Einheiten. Gebündelt und gesteuert wird dieses Know-how in der Abteilung „Research“. Sie bereitet die Erkenntnisse und die daraus erwachsenden Konzepte zu Entscheidungsgrundlagen auf.

In bestehenden Märkten sind die Sparkassen Immobilien AG und die Immorent AG bereits mit größeren Teams vor Ort vertreten. In strukturierten Prozessen evaluieren sie laufend die aktuellen immobilienrelevanten, ökonomischen und juristisch-politischen Entwicklungen. Diese Prozesse sind eng mit jenen des Risk-Managements verknüpft. Gemeinsam mit dem Wiener Team, das ebenfalls in den jeweiligen Märkten vor Ort Research betreibt, ermöglichen sie eine bessere Markteinschätzung und bilden die Entscheidungsgrundlagen für die weitere Vorgehensweise. Ergänzend dazu werden Immobilienmarktberichte internationaler Unternehmen wie CB Richard Ellis oder DTZ, als Quellen herangezogen. In neuen Märkten wie Kiew sichern wir uns den Zugriff auf lokale Know-how-Träger, die gemeinsam mit dem Akquisitions- und Entwicklungsprojektteam den Markt bearbeiten. Ein weiterer entscheidender Faktor ist auch hier das umfassende Netzwerk der Erste Bank. Außer in Deutschland können wir in allen Märkten darauf zurückgreifen, vor allem in den Bereichen Finanzierungen und Immobilienbesicherungen.



Risikobericht

Das Engagement der Sparkassen Immobilien AG in unterschiedlichen Märkten und Segmenten konfrontiert sie mit mannigfachen Risiken. Diese können das Geschäftsergebnis negativ beeinflussen und das Erreichen strategischer Unternehmensziele verhindern.

Mögliche Risiken reduzieren wir durch unser Geschäftsmodell der mehrfachen Diversifikation in Länder und Nutzungssegmente.

Risikomanagementsystem

Ziel unseres Risikomanagements ist das rechtzeitige Erkennen und Bewerten operativer sowie strategischer Risiken und eventuell notwendiges Gegensteuern. Deshalb ist das Risikomanagement als Stabstelle eng in alle Geschäfts- und Strategiepläne eingebunden und berichtet dem Aufsichtsrat. Die wichtigsten Instrumente zur Risikouberwachung und -kontrolle sind der Planungs- und Controllingprozess, die Unternehmensrichtlinien sowie die laufende Berichterstattung aus allen Märkten und Segmenten. Dabei greifen wir regelmäßig auf die Expertise unserer Fachleute vor Ort zurück. Zusätzlich unterziehen wir die Märkte laufend eigenen Stresstests. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt, der darüber an Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

Strategisches Risiko

Wesentlichste Quelle strategischer Risiken sind die Entscheidungen darüber, auf welchen Märkten und in welchen Segmenten wir tätig sein wollen.

Grundsätzlich werden wir nur in Märkten und Marktsegmenten aktiv, die wir selber oder aus den Erfahrungen des Erste Bank-Konzerns als transparent einstufen können und die ein abschätzbares Chancen-Risiko-Profil besitzen.

In allen geografischen Märkten geht die Sparkassen Immobilien AG Gruppe ausschließlich kalkulierbare Risiken ein. Rechtliche Aspekte, Lage, Marktsituation und Mieter müssen den festgelegten und regelmäßig aktualisierten Investitionsrichtlinien entsprechen: Sie werden bei jedem Ankauf von

der Risikomanagementabteilung überwacht. Darüber hinaus werden die grundsätzliche Investitionsstrategie sowie alle damit verbundenen Chancen und Risiken intensiv mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Aufgrund der konsequenten Auswahl der Regionen und Segmente entstanden gegenüber den Vorjahren keine nennenswerten zusätzlichen Risiken. Dagegen wird die angestrebte Aufwertung der Projektentwicklungen das Risikoprofil unseres Portfolios verändern: Eine Reihe von Risiken (siehe „Entwicklungsrisiko“) müssen zusätzlich beachtet und gemanagt werden. Sie werden jedoch selbst mit einer vorsichtigen Chancen-Risiken-Abwägung durch die mittelfristig erwarteten deutlich höheren Gewinnchancen bei Projektentwicklungen gerechtfertigt.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko verstehen wir die generellen Risiken von Märkten und Segmenten sowie deren Entwicklung und Veränderung. Dazu gehören besonders die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Entwicklung der Immobilienbranche, Marktmieten und -renditen sowie das Mitbewerberumfeld. Wesentlichste Ausprägungen sind Veränderungen der erzielbaren Erträge oder des Marktwerts respektive der Renditen für den An- und Verkauf.

Grundsätzlich begegnen wir diesen Risiken durch unser breit gestreutes und diversifiziertes Portfolio.

Vor jedem Ankauf erfolgt eine konkrete Überprüfung der zu erwartenden Marktentwicklung. Untersucht wird auch auf ein vorhandenes regionales oder strukturelles Klumpenrisiko (die Übergewichtung einer Region oder eines Segments im Portfolio).

Über regionale Entwicklungen informieren uns dank ihrer fundierten Marktkenntnisse frühzeitig das lokale Management und Experten in den jeweiligen Ländern. Dadurch sind wir in der Lage, rechtzeitig gegenzusteuern oder mögliche negative Folgen zu begrenzen. Mögliche Maßnahme in diesem Zusammenhang wären zum Beispiel eine Umstrukturierung des Portfolios oder der Verkauf einzelner Standorte, etwa wenn der Beginn eines möglichen Abwärtszyklus vorhersehbar ist.



Immobilienrisiken (objektbezogen)

Darunter verstehen wir objekt- und lagespezifische Risiken. Sie beziehen sich nicht nur auf die Lage selbst, sondern auch auf die Umgebung. Objektrisiken betreffen das Gebäude, die Substanz bzw. den Zustand sowie die Vermietungssituation.

Wesentlichstes Instrument, um diesen Risiken zu begegnen, ist ein umfangreicher Prüfprozess vor jedem Ankauf. Ihn führen ausgewählte, überwiegend externe Experten und Berater durch. Er umfasst alle relevanten Themen, vor allem rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche, gesellschaftsrechtliche und technische. Wesentliche Mieter werden einer Bonitätsprüfung unterzogen.

Auch unsere Investmentstrategie schränkt diesen Risikobereich ein: Wir erwerben erstklassige, fungible Objekte in zentralen Lagen. Wenn Objekte diese Kriterien nicht erfüllen, ersehen wir sie nur in Ausnahmefällen und nur mit entsprechender Vermietungssituation. Ein Großteil unserer gewerblichen Objekte ist langfristig an internationale Mieter mit sehr guter Bonität vermietet.

Risiken, die sich aus oder im bestehenden Betrieb der Häuser ergeben, sind durch ein lokales Asset-Management in allen Investitionsmärkten und durch die Zusammenarbeit mit der Immorent AG sowie ihren breit gestreuten Ressourcen begrenzt. Regelmäßige technische Bestandsaufnahmen und ein aktives Tenant-Relationship-Management sind hier maßgebliche Instrumente. Als wichtiges Frühwarnsystem für alle Risiken und Planabweichungen dient ein standardisiertes Software-Tool, das kontinuierlich alle wesentlichen Zahlen des Asset-Managements und Indikatoren zur Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien liefert.

Die allenfalls verbleibenden Restrisiken auf Objektebene sind aufgrund unseres breit gestreuten Portfoliomix vernachlässigbare Größen.

Entwicklungsrisiko

Wie bereits 2006 so investierten wir auch 2007 verstärkt in Projektentwicklungen. Deutlich höheren Renditechancen stehen dabei auch höhere Risiken entgegen.

Besonders wichtig ist die Phase bis zur Investitions- oder Realisierungsentscheidung. Unabhängige internationale Beratungsunternehmen prüfen gründlich Liegenschaft, Standort und Projekt. Ein solches wird nur dann realisiert, wenn die sehr vorsichtig ermittelte Kalkulationsrendite auch ausreichend Spielraum für spätere Ertrags- oder Kostenabweichungen bietet.

Jedes Projekt wird zudem nur mit langjährig erfahrenen Partnern ausgeführt. Da diese in den meisten Fällen selbst am Projekterfolg beteiligt sind, engagieren sie sich für eine optimale Abwicklung. In gemeinsamen Projektgesellschaften wird von uns jedoch immer die Mehrheit angestrebt, um den Entscheidungsprozess maßgeblich gestalten zu können.

Darüber hinaus sichern wir uns in jeder Errichtungsphase umfangreiche Kontrollrechte. Ein kontinuierliches Risikocontrolling ermöglicht frühzeitige Risikodefinition und Steuerungsmöglichkeiten.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Mietverträge lauten weitgehend auf Euro, Fremdwährungsbeiträge werden kurzfristig in Euro konvertiert. Daher ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit ein sehr geringes Währungsrisiko. Der Fremdmittelanteil setzt sich großteils aus variabel verzinslichen Krediten mit einer langen Laufzeit zusammen. Das betreffende Zinsänderungsrisiko ist durch Instrumente wie Zinsswaps, Caps und Collars zu 100 % abgesichert. Diese Derivate stehen teilweise auch schon für zukünftige Kreditlinien bereit. Vor allem in der jetzigen Marktsituation – also in Zeiten volatiler Finanz- und Zinsmärkte – sichert diese deutlich defensive Risikopolitik einen kontinuierlichen und gut einschätzbaren Geschäftsverlauf.

Regelmäßig durchgeführte Kontrollrechnungen (Stresstests) zeigen, dass aufgrund dieses Absicherungssystems selbst stärker steigende Zinsen nur eine sehr geringe, stark unterproportionale Auswirkung hätten.

Liquiditätsrisiken

Durch permanentes Liquiditätsmanagement sorgen wir dafür, ausreichend freie Kreditlinien und andere Liquidität zur Verfügung zu haben. So können wir jederzeit Chancen auf dem Immobilienmarkt nutzen. Vorhandene und bereits eingeräumte Kredite gewährleisten die planmäßige Realisierung aller Projekte und die Umsetzung der vorgesehenen Expansionspolitik.



Für die konservative Risikopolitik in diesem Bereich spricht auch, dass derzeit noch rund 45 % des Immobilienbestands gänzlich unbelastet sind und jederzeit für Besicherungen herangezogen werden könnten. Darüber hinaus beobachtet das eigens geschaffene Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement die gesamte Finanz- und Liquiditätssituation regelmäßig.

Alle größeren Engagements (vor allem auch Projektentwicklungen) erfolgen ausschließlich nach positiver liquiditätsbezogener Prüfung und Freigabe.

Operationale Risiken

Durch eine organisatorische Trennung von Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risikomanagement und durch ein stringentes Vier-Augen-Prinzip bei allen wichtigen Geschäftsabläufen reduzieren wir bestmöglich operationale Risiken. In sämtlichen Ländern arbeitet ein lokales internes Management eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen.

Die Rechtssysteme und verfahrensrechtlichen Schutzinstrumente vieler CEE-Länder sind noch nicht voll entwickelt. Für einige Verträge zu Eigentum, Entwicklung, Errichtung und Management von Immobilien, die mit internationalen oder lokalen Partnern und Dienstleistungsanbietern in diesen Ländern geschlossen wurden, gelten derzeit grundsätzlich die lokalen Gesetze des Immobilienstandorts. In den vergangenen Jahren waren die Rechtssysteme all dieser Länder dramatischen Änderungen unterworfen. Auslegung und verfahrensrechtliche Schutzinstrumente der neuen Rechts- und Regulierungssysteme sind noch in Entwicklung, besonders in jenen CEE-Ländern, die noch nicht der Europäischen Union beigetreten sind. Diese Änderungen können eine uneinheitliche Anwendung bestehender Gesetze und Bestimmungen mit sich bringen. In einigen Rechtsprechungen bestehen Unsicherheiten bezüglich der Rechtsansprüche auf Immobilien. Sie beziehen sich unter anderem auf die Gültigkeit der vom Vorbesitzer erworbenen Titel oder auf Enteignungsrechte. Zudem sind die Mechanismen zur Korruptionsbeschränkung in diesen Ländern nicht so weit entwickelt wie in einigen westeuropäischen Ländern, was entsprechende Auswirkungen auf die Geschäftskultur dieser Länder hat. Solche korrupten Praktiken unserer Konkurrenten oder Geschäftspartner können unser Geschäft und unsere Wettbewerbsposition negativ beeinflussen. Obwohl

in allen CEE-Ländern, in denen wir aktiv sind, Institutionen sowie Rechts- und Regulierungssysteme existieren, wie sie für parlamentarische Demokratien selbstverständlich sind, mangelt es ihnen mitunter an der institutionellen Geschichte. Verfahrensrichtlinien werden in manchen Fällen nicht eingehalten. Deshalb sind Änderungen von Regierungspolitik und Bestimmungen weniger vorhersehbar als etwa in westeuropäischen Ländern. Zudem können bestehende Gesetze in Ländern, die vor kurzem der Europäischen Union beigetreten sind oder dies voraussichtlich in absehbarer Zeit tun, weiteren grundlegenden Revisionen unterzogen werden, um sie in Einklang mit den neuen Standards zu bringen. Der Mangel an Rechtssicherheit oder die Unmöglichkeit, zeitgerecht wirksame Rechtsbehelfe einzulegen, könnten erhebliche negative Auswirkungen auf unsere finanzielle Lage, unsere Betriebsergebnisse und unsere geschäftlichen Aussichten haben.

Unerwartete Änderungen der bestehenden Gesetze oder Bestimmungen bringen Risiken für uns mit sich. Änderungen der wirtschaftlichen und politischen Bedingungen in Ländern, in denen wir geschäftlich aktiv sind, können sich auswirken auf Baubestimmungen, Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz, auf Miet-, Umwelt-, Steuer-, Arbeits-, Datenschutz- und sonstige Gesetze, die für Entwicklung, Eigentum und Nutzung von Immobilien relevant sind. Solche Änderungen, vor allem im Bereich Sicherheit am Arbeitsplatz und in Umweltfragen, können uns erhebliche Zusatzkosten verursachen. Die Änderungen immobilienrelevanter Gesetze und Bestimmungen könnten unsere Kosten für Entwicklung, Neuentwicklung, Eigentümerschaft, Wartung und Vermietung von Immobilien erhöhen.

Ausblick

Nach der US-Subprime und damit verbundenen anhaltenden globalen Finanz- und Liquiditätskrisen ist eine eindeutige Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung der Märkte, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist, nicht einfach.

Die bereits durchgeführten und künftig erwarteten Zinsschritte von FED und EZB stehen weiterhin im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit, der nachhaltige Einfluss auf die Kapitalmärkte bleibt abzuwarten. Die begründeten Rezessionsängste in den USA werden die Turbulenzen auf den Finanzmärkten kurzfristig nicht beruhigen. Vieles deutet auf eine globale Verlangsamung der Wirtschaft hin. Davon werden die Immobilienmärkte, in denen wir tätig sind, voraussichtlich aber nur in geringem Ausmaß betroffen sein. Im Gegenteil: Die beobachteten Zinsschritte und der Trend, dass das Zinsniveau nicht weiter steigen wird, sind für die Immobilienbranche positiv zu sehen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Österreich und Deutschland wird aus heutiger Sicht leicht abflachen. Der Inflationsgefahr in der Eurozone begegnet die EZB mit einer restriktiven Zinspolitik. In Ländern wie Tschechien und der Slowakei sollte das ökonomische Umfeld weiterhin günstig bleiben, selbst bei einer geringeren Wachstumskurve wird ein Plus von bis zu 7 % erwartet. Auch das Einkommenswachstum wird sich fortsetzen und zu einer stärkeren Nachfrage führen. Selbst Ungarn sollte sich nach dem deutlichen Rückgang des Wirtschaftswachstums 2007 im laufenden Jahr wieder auf einem Aufwärtspfad bewegen. Rumänien, in vielen Analysen als eines der größten Sorgenkinder dargestellt, wird auch weiterhin ein starkes Wachstum und die damit verbundene Steigerung der Nettoeinkommen verzeichnen. Die rapide Entwicklung des Landes brachte Ungleichgewichte mit sich, wie sie beim Transformationsprozess von der Plan- zur Marktwirtschaft typischerweise auftreten. Der frühzeitige EU-Beitritt hatte zur Folge, dass die Wirtschaft des Landes weniger Zeit hatte, sich auf den Wegfall der Zollschränken vorzubereiten. Die erhöhte Attraktivität für strategische Investoren führte zu anhaltend starkem Zufluss von Direktinvestitionen, die unmittelbar und mittelbar zu einer kurzfristigen Importnachfrage beitrugen. Das Wachstum der verfügbaren Einkommen verstärkte ebenfalls die Nachfrage. Wie schon in den anderen CEE-Ländern, so werden uns diese Ungleichgewichte auch hier weiterhin begleiten, wenn auch in

geringerem Ausmaß. Ähnliches gilt für Bulgarien: Auch hier wird weiterhin ein deutlich höheres Wirtschaftswachstum als im Rest der EU erwartet.

Die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte sind noch nicht so deutlich zu spüren, zeigen aber auch positive Spuren: Investoren mit wenig Markt-Knowhow oder wenig geografischem Bezug, die bisher aufgrund extremer Liquidität einkauften, agieren zurückhaltender oder ziehen sich ganz zurück. Angesichts des Ausscheidens dieser enormen Preistreiber für Grundstücke und potenzielle Entwicklungsprojekte sinken die Preise auf ein angemessenes Niveau.

Finanzierungen im CEE-Raum werden kostspieliger. Investoren, die gezwungen sind, Projektfinanzierungen im jeweiligen Land aufzunehmen – dies betrifft die Sparkassen Immobilien AG jedoch wesentlich schwächer als Projektentwickler –, erleben stark steigende Finanzierungskosten. Daraus resultiert Liquidität als Hauptthema der nächsten Monate, vor allem bei Immobilienprojekten – und damit der Vergleich von Finanzierungskosten zu erwirtschaftetem Cashflow aus dem Portfolio. Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über ausreichend Liquidität und aufgrund der bisherigen eher konservativen Finanzierungsstruktur über ausreichend Spielraum, um die bereits vertraglich gesicherten Projekte und Investitionskosten der nächsten Jahre komfortabel zu tragen. Bei einer Entspannung der Kapitalmarktlage ist eine Kapitalerhöhung nicht ausgeschlossen, jedoch nicht um jeden Preis oder zu derzeit üblichen Abschlägen.

Relativ unverändert ist die Renditeentwicklung in Österreich und Deutschland sowie in den reiferen Märkten wie Prag, Bratislava, Budapest. Hier wird keine weitere Yield-Compression mehr erwartet, allerdings leichte Renditesteigerungen aufgrund niedrigerer Preise in den nächsten 12 bis 15 Monaten, nicht zuletzt durch angekündigte stärkere Verkaufsaktivitäten großer internationaler Investoren. Das Preisniveau in Ländern wie Rumänien und Bulgarien bleibt trotz abflachender Wachstumskurse nach wie vor stabil oder steigend.

Das bedeutet für das weitere Wachstum der Sparkassen Immobilien AG:

_weiterhin selektive Akquisitionen am aus Sicht der Sparkassen Immobilien AG mit deutlichem Wertsteigerungspotenzial ausgestatteten deutschen Wohnungsmarkt, vor allem in Berlin und einigen anderen Städten;

_Konzentration auf Projektentwicklungen und Fertigstellung begonnener Projekte in Bukarest, Sofia, Bratislava und Prag.

Unter der Annahme, dass wir alle begonnenen Entwicklungsprojekte realisieren und die bereits vorfixierten Projekte umsetzen, rechnen wir für 2010 mit einem Immobilienvermögen von rund EUR 2,5 Mrd. Diese Aussage können wir auf einer seriösen Basis treffen, da wir bereits über ein EUR 1,55 Mrd. schweres Portfolio verfügen und ca. EUR 500 Mio. an Projektentwicklungen vertraglich zu mehr als 90 % gesichert sind. Für die nähere Zukunft erwarten wir keine weiteren Zinserhöhungen, sondern sehen eher Potenzial für vorsichtige Senkungen. Abhängig von den gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten werden wir eine LTV-Ratio von 60 bis 65 % nicht überschreiten.

Dieser hohe Mitteleinsatz, dem noch keine entsprechenden Erträge gegenüberstehen, wird 2008 und 2009 das Ergebnis beeinflussen. Wegen der Entwicklung in den etablierten Immobilienmärkten werden dort aus der Neubewertung bestehender Ertragsobjekte auch keine wesentlichen Wertsteigerungen erwartet. In den attraktiveren Märkten wie Bulgarien oder Ukraine halten wir noch keine Ertragsobjekte im Portfolio, die in das Neubewertungsergebnis einfließen könnten. Aus heutiger Sicht sollte allerdings bereits im Geschäftsjahr 2009 wieder ein Ergebnisanstieg erkennbar sein. Einzelne fertiggestellte Entwicklungsprojekte werden dann bereits anteilig zu den Mieterlösen beitragen und sich auch bei den Neubewertungsgewinnen niederschlagen. Das Geschäftsjahr 2010 sollte in allen Umsatz- und Ergebniskennzahlen das Geschäftsjahr 2007 sehr deutlich übertreffen, da dann unsere größten Entwicklungsprojekte fertiggestellt sein werden.

Der Vorstand erwartet unter diesen Rahmenbedingungen daher für das Geschäftsjahr 2008 Umsatz- und Mieterlöse in Höhe von EUR 99 Mio. bzw. EUR 78 Mio.

Im Sinne einer noch höheren Transparenz und nachvollziehbaren Struktur hat die Sparkassen Immobilien AG beschlossen, die wichtigsten Schlüsselpositionen einzusourcen und so die Sparkassen Immobilien AG deutlich zu verstärken – siehe Kapitel „Mitarbeiter“. Der bisherige Verwaltungsvertrag mit der Immorent AG wird in diesem Zusammenhang abgeändert.

Die bisherige enge Zusammenarbeit und Ausschöpfung aller möglichen Synergien innerhalb der Erste Bank-Gruppe und der Immorent AG soll jedoch auch künftig im gleichen Ausmaß zum Nutzen der Aktionäre erhalten bleiben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden folgende Abschlüsse von Bedeutung getätigt:

In Deutschland konnte das Wohnhausportfolio weiter vergrößert werden. In der Hauptstadt Berlin wurden per 1.2.2008 bzw. 1.3.2008 insgesamt 17 Wohnimmobilien zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 31,6 Mio. übernommen. Die Objekte verfügen über vermietbare Flächen von rund 49.000 m² in zentralen und guten Berliner Wohnlagen.

Des Weiteren hat die Sparkassen Immobilien AG ein Wohnhausportfolio erstmals in Rostock an der deutschen Ostseeküste erworben, daraus sind die ersten Objekte mit März 2008 in ihren Besitz übergegangen. Das Portfolio besteht insgesamt aus neun Objekten mit 3.900 m² vermietbaren Flächen zu einem Gesamtkaufpreis von rund EUR 3,8 Mio.

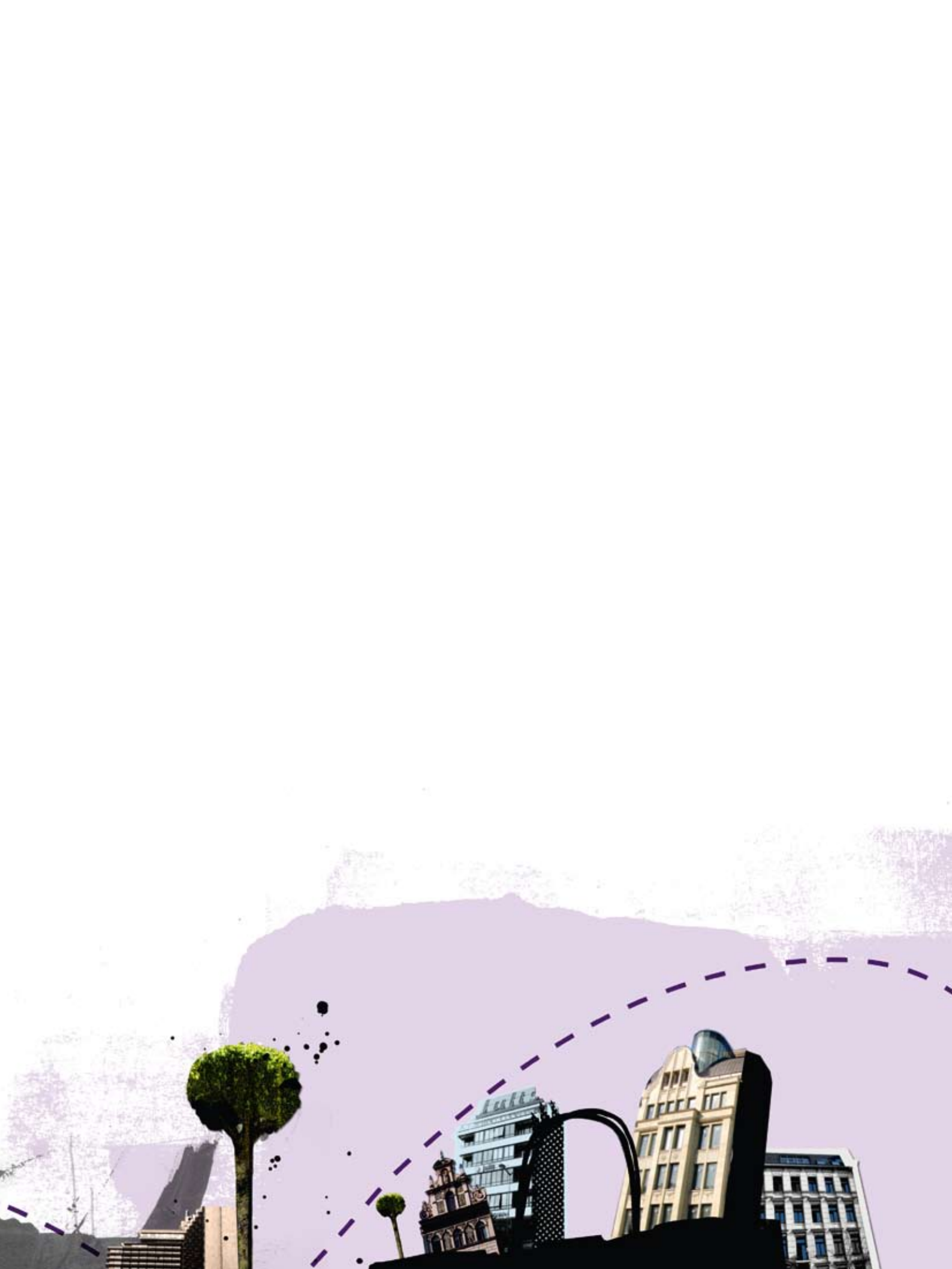
Auch der Bestand an Wohnimmobilien in Leipzig konnte erweitert werden. Ein zum Teil auch mit Gewerbeflächen ausgestattetes Objekt wurde mit Beginn 2008 übernommen, der Ankauf zweier weiterer wurde ebenfalls bereits fixiert, Nett Nutzfläche gesamt 7.800 m². Der Kaufpreis beträgt insgesamt EUR 8 Mio.

In Österreich erweitert die Sparkassen Immobilien AG ihr bestehendes Portfolio und erwirbt mit Stichtag 1. Jänner 2008 ein klassisches Zinshaus sowie ein in Entwicklung befindliches Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus in der Neutorgasse im ersten Wiener Gemeindebezirk, mit geplanten rund 15.000 m² Nett nutzfläche. Die Projektkosten werden voraussichtlich rund EUR 50 Mio. betragen.

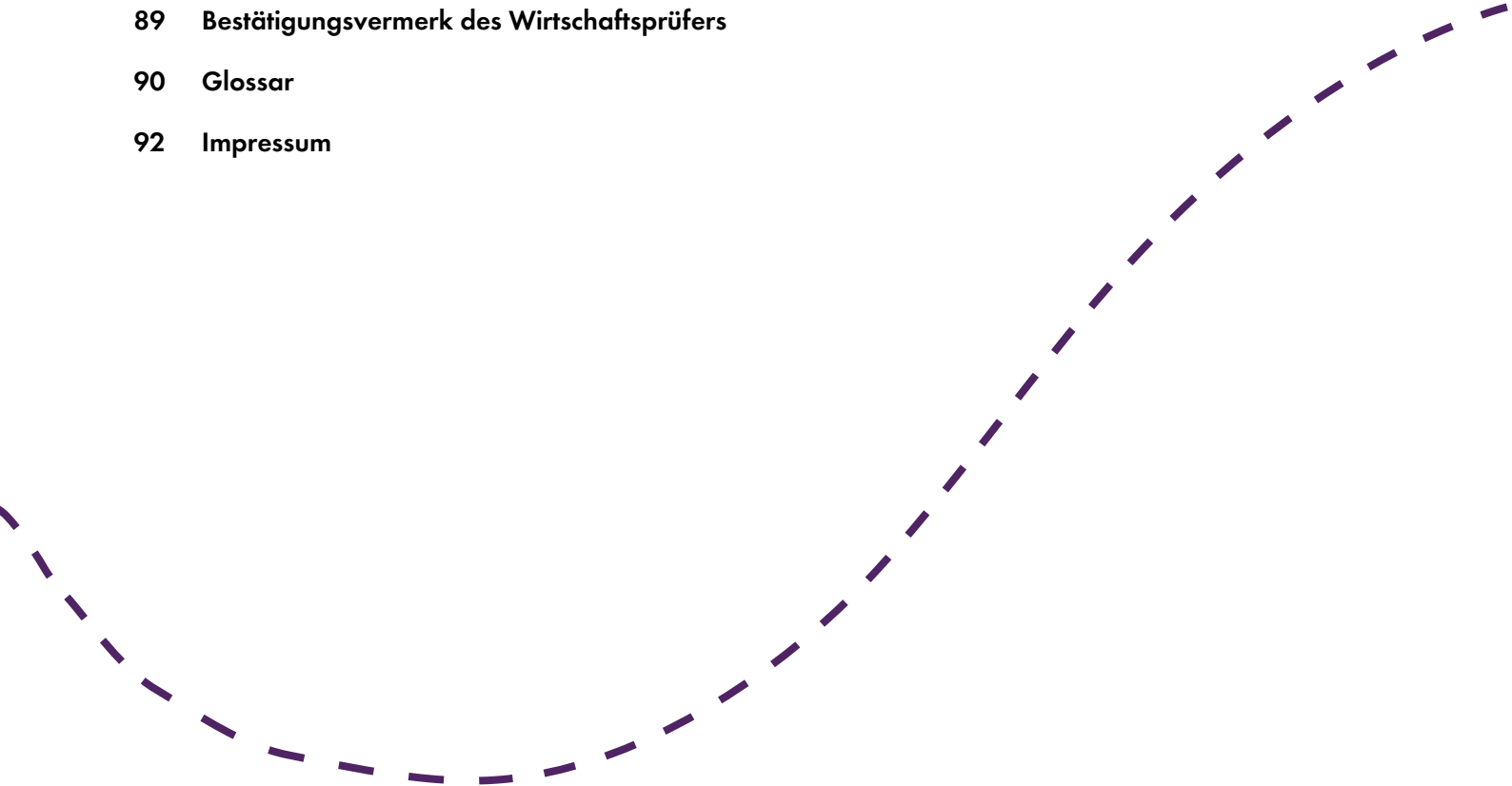
Ein voll vermietetes Bürohaus im Zentrum von Zagreb, Kroatien, ergänzt die Akquisitionen fertiger Objekte. Dieses Objekt verfügt über eine Nutzfläche von 8.100 m² und wurde um EUR 21,6 Mio. erworben.

Darüber hinaus wurden Vereinbarungen über den Verkauf eines Bürogebäudes in Hamburg, das über eine Nutzfläche von 15.900 m² verfügt, unterschrieben.





Konzernabschluss

- 54 Konzernbilanz
 - 56 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
 - 57 Konzern-Cash flow-Rechnung
 - 58 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
 - Ableitung des Grundkapitals
 - Kapitalrücklagen
 - Entwicklung der Aktien
 - 59 Konzernanhang (Notes)
 - 86 Immobilienportfolio
 - 88 Bilanzzeit
 - 89 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
 - 90 Glossar
 - 92 Impressum
- 

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2007

in TEUR	Note	31.12.2007	restated 31.12.2006
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		285	36
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15,16		
a) Vermietete Immobilien		1.209.788	844.641
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		31.600	151.680
c) Selbst betriebene Hotels		90.390	73.273
d) Anlagen in Bau		196.674	102.121
		1.528.451	1.171.715
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		5.032	1.771
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		227	141
2. Beteiligungen		6.597	6.886
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern	21	1.577	3.145
		1.542.168	1.183.694
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.994	3.676
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		22.921	22.909
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	18	29.431	20.177
		61.346	46.761
II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile	19	87.144	46.574
III. Liquide Mittel	20	31.010	34.014
		179.500	127.349
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.080	3.709
		1.722.748	1.314.752

in TEUR	Note	31.12.2007	restated 31.12.2006
PASSIVA			
A. Eigenkapital	22, 23		
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		329.489	293.333
III. Konzerngewinn		25.910	36.820
IV. Fremdanteil		16.694	34.553
		619.602	612.215
B. Genussscheinkapital (nachrangig)	24	297.094	314.062
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	25	468.475	260.975
2. Rückstellungen	21, 26		
a) Latente Steuern		34.406	25.767
b) Sonstige		8.613	6.158
		43.019	31.925
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27		
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		76.014	0
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.699	11.665
c) Wohnbauförderung		5.624	6.113
d) Andere		5.489	4.943
		98.826	22.721
		610.320	315.621
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
1. Finanzverbindlichkeiten		148.983	30.224
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12.563	6.799
3. Sonstige Verbindlichkeiten		29.770	31.311
		191.316	68.334
E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.416	4.520
		1.722.748	1.314.752

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

vom 1.1.2007 bis zum 31.12.2007

in TEUR	Note	1-12/2007	restated 1-12/2006
1. Umsatzerlöse	8	95.891	73.593
davon Mieterlöse		74.992	60.360
2. Neubewertung Liegenschaften	15	41.119	29.409
3. Sonstige betriebliche Erträge	9	3.906	4.822
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	12.593	376
5. Betriebsleistung		153.509	108.200
6. Abschreibungen		-3.894	-2.442
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-49.578	-29.999
8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		100.037	75.758
9. Finanzergebnis	12	-43.254	-30.082
10. Aufwand aus der Umstrukturierung des Genussscheinfonds	13	-21.382	0
11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT		35.401	45.676
12. Ertragssteuern	14	-6.749	-7.618
13. Periodenüberschuss nach Steuern		28.652	38.058
14. Den Minderheiten zurechenbarer Jahresüberschuss (Minderheitenanteile)		-2.742	-1.238
15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Jahresüberschuss (Konzernjahresüberschuss)		25.910	36.820

Gewinn je Aktie:

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

	1 - 12/2007	restated 1 - 12/2006
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	25.910	36.820
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	59.118.718
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,38	0,62

Konzern-Cash flow-Rechnung

in TEUR	2007	restated 2006
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	35.401	45.676
Neubewertung von Liegenschaften	-41.119	-29.409
Abschreibungen	3.894	2.442
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-12.593	-376
Gezahlte Steuern	-861	-1.906
Zinsensaldo	43.254	30.082
Aperiodischer Genussscheinaufwand	21.382	0
Cashflow I	49.358	46.508
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-11.956	-26.028
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	78.560	-968
Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA	139.592	27.522
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	255.554	47.034
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von Immobilienvermögen	-487.620	-372.425
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellen Anlagen	-3.510	-666
De-/Investitionen in Finanzanlagen	-224	91
Erlös aus Veräußerung von Immobilien bzw. -besitzgesellschaften	164.977	11.082
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	8.768	7.676
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-317.610	-354.242
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Begebung von jungen Aktien	0	153.900
Erwerb eigener Genussrechte	-61.746	-4.663
Veränderung Anteile im Fremdbesitz	-885	9.515
gezahlte Ausschüttung s IMMO INVEST	-16.714	-16.714
Emissionskosten aus der Begebung von jungen Aktien und obligationenähnlichen Genussrechten	0	-9.100
Netto-Geldzu/-abfluss aus langfristigen Finanzierungen	207.500	86.373
Gezahlte Zinsen	-28.533	-9.965
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	99.622	209.346
Nettoveränderung von liquiden Mitteln	37.566	-97.862
Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Beginn des Geschäftsjahres	80.588	178.450
Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Ende des Geschäftsjahres	118.154	80.588
	37.566	-97.862

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 1.1.2007 (At Cost)	247.509	241.301	35.863	33.430	558.103
Änderung der Bilanzierungsmethode/Restatement	0	0	52.989	1.123	54.112
Stand 1.1.2007 (Fair Values)	247.509	241.301	88.852	34.553	612.215
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	5.529	5.529
Abgang	0	0	0	-26.053	-26.053
Konzerngewinn	0	0	25.910	2.742	28.652
Sonstige Änderungen:	0	0	-664	-77	-741
davon Derivate und Available-for-Sale	0	0	4.271	0	4.271
davon Latente Steuern	0	0	-1.193	0	-1.193
davon Währungsdifferenzen	0	0	-3.742	-77	-3.819
Stand 31.12.2007	247.509	241.301	114.098	16.694	619.602

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 1.1.2006 (At Cost)	182.106	152.804	28.858	23.915	387.683
Änderung der Bilanzierungsmethode/Restatement	0	0	31.198	527	31.725
Stand 1.1.2006 (Fair Values)	182.106	152.804	60.056	24.442	419.408
Kapitalerhöhung	65.403	88.497	-6.849	0	147.051
Erwerb	0	0	0	11.184	11.184
Abgang	0	0	0	-2.645	-2.645
Konzerngewinn	0	0	36.820	1.238	38.058
Sonstige Änderungen:	0	0	-1.175	334	-841
davon Derivate und Available-for-Sale	0	0	1.227	-2	1.225
davon Latente Steuern	0	0	-307	0	-307
davon Währungsdifferenzen	0	0	-2.095	336	-1.759
Stand 31.12.2006	247.509	241.301	88.852	34.553	612.215

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2007	1.1.2007	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 192.020 (i. Vj. TEUR 225.386) gebundene Rücklagen nach § 130 Abs. 1 AktG dar.

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.12.2007	31.12.2006
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	50.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	18.000.000
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 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (kurz „s IMMOBILIEN AG“) basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats der europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihres Konzernabschlusses für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Jänner 2005 beginnen, nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, welche nach Art 6 Abs.2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in nationales Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards (IFRS). § 245a Abs. 1 UGB normiert eine Verpflichtung, den Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS) in Sinne des Art. 4 Abs 1 IAS-VO 1606/2002 auszustellen. Die in den Vergangenheiten von der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft aufgestellten Konzernabschlüsse beruhen auf der in § 245a Abs. 1 UGB eingeräumten Möglichkeit, durch die Anwendung internationaler Rechnungslegungsvorschriften eine Befreiung von der Verpflichtung zu einem nach österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften aufzustellenden Konzernabschluss zu erwirken.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

2.1. Geschäftstätigkeit

Die Sparkassen Immobilien AG notiert seit 1992 an der Wiener Börse – seit 2007 notiert die Aktie im Prime Segment. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Segmenten zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projekt-Entwicklungspartnern. Die Sparkassen Immobilien AG hat ihren Firmensitz in 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24 und verfügt über Immobilienbesitz in Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Eigene Tochtergesellschaften bestehen zudem in Dänemark, Zypern und in der Ukraine. Sie ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Nummer 58358x eingetragen.

2.2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss folgt allen zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des „International Financial Reporting Interpretations Committee“ („IFRIC“ – vormals „SIC“).

Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der s IMMOBILIEN AG Gruppe zugrunde. Der Konzernabschluss ist in 1.000 EUR („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die im vorangegangenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten, mit der Ausnahme, dass ab 1. Jänner 2007 für die vermieteten Immobilien anstelle des „cost models“ nach IAS 40 das „fair value model“ angewandt wird. Daher wurden die angeführten Vorjahreswerte durchgehend restated. Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen einzelner Angaben mit den veröffentlichten Vorjahreswerten.

Für zukünftige Wirtschaftsjahre sind insbesondere aus dem IFRS 8 – Operative Segmente und dem überarbeiteten IAS 23 – Fremdkapitalkosten Auswirkungen auf die s IMMOBILIEN AG absehbar. Während die Umsetzung der Segmentberichterstattung nach dem Management Approach noch näher analysiert wird, ist aus der zukünftig geforderten verpflichtenden Aktivierung von Fremdkapitalkosten auf qualifizierte Vermögenswerte, für deren Herstellung ein längerer Zeitraum erforderlich ist, eine Erhöhung der Buchwerte insbesondere der Anlagen in Bau sowie eine Reduktion des Finanzierungsaufwands absehbar. In weiterer Folge werden die aktivierten Fremdkapitalkosten zu einer Änderung von Bewertungsergebnissen nach Inbetriebnahme der fertiggestellten Immobilien führen.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 62 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung):

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
CEE Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG	Wien	A	48.000.000	100	EUR	
CEE CZ Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	
AKIM Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
IMMIN Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
WO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
CEE Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
API Holding AG	Salzburg	A	100.000,00	98	EUR	30.4.2007
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000,00	100	EUR	1.1.2007
„Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336,42	100	EUR	30.9.2007
SIAG BERLIN WOHNIMMOBILIEN GMBH	Wien	A	3.982.500,00	99,74	EUR	2.7.2007
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgmbh	Wien	A	36.336,41	100	EUR	31.12.2007
HANSA IMMOBILIEN EOOD	Sofia	BG	5.000	77	BGN	
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000,00	100	BGN	1.1.2007
SIAG HOLDING LIMITED	Nicosia	CY	3.000	100	CYP	
Areal CZ spol. s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	
Vila Property s.r.o.	Prag	CZ	1.200.000	100	CZK	
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
TOLLESON a.s.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Lützow-Center GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Ikaruspark GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
SIAG Deutschland Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
S IMMO Geschäftsimmobilien GmbH (vormals: SIBI Hotel-Immobilien GmbH)	Berlin	D	25.000	100	EUR	
S IMMO Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	27.522.000	65	EUR	
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000,00	100	EUR	2.7.2007
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000,00	99,74	EUR	2.7.2007
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000,00	99,74	EUR	2.7.2007

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000,00	75,00	EUR	2.7.2007
K.J. Ejendomme Syd ApS	Arhus	DK	1.000.000	100	EUR	
H.W.I. I ApS	Arhus	DK	7.000.000	100	DKK	
H.W.I. III ApS	Arhus	DK	30.000.000	100	DKK	
H.W.I. IV ApS	Arhus	DK	1.000.000	100	DKK	
Immobilienfond Hamburg I ApS	Arhus	DK	125.000	100	DKK	
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I ApS (GPI I APS)	Aarup	DK	125.000,00	99,71	DKK	31.3.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II ApS (GPI II APS)	Aarup	DK	125.000,00	99,71	DKK	31.3.2007
GERMAN PROPERTY INVESTMENT III ApS (GPI III APS)	Aarup	DK	125.000,00	99,71	DKK	1.7.2007
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonghasznosító Kft.	Budapest	H	100.100.000	100	HUF	
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	Budapest	H	100.000.000	100	HUF	
Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.	Budapest	H	477.000.000	100	HUF	
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	3.392.600.000	100	HUF	
Szegedi ut Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	10.000.000	100	HUF	
Nagymezo utcai Projektfejlesztési Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft	Budapest	H	3.000.000,00	100	HUF	1.1.2007
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	1.000	100	RON	
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	82	RON	
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020,00	100	RON	1.1.2007
Galvaniho Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
Galvaniho 2, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
IPD - International Property Development, s.r.o.	Bratislava	SK	1.000.000,00	100	SKK	31.12.2007
SIAG Fachmarktzentren s.r.o.	Bratislava	SK	200.000,00	100	SKK	1.12.2007
Austria Real Invest Ukraine LCC	Kiew	UA	66.382,25	100	UAH	21.2.2007

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

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

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

Mitte Jänner 2007 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der rumänischen Gesellschaft ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in Bukarest unterzeichnet, diese Gesellschaft ist alleinige Eigentümerin der in Rumänien, in der Gemeinde Jilava, gelegenen Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. 97.000 m². Der Immobilientransaktionswert betrug EUR 7,4 Mio. Es wurden keine Verbindlichkeiten übernommen.

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

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

Im vierten Quartal erfolgte die Erstkonsolidierung zweier slowakischer Gesellschaften, IPD – International Property Development, s. r. o. und SIAG Fachmarktzentren s. r. o. Während zweitens eine Neugründung durch den Konzern ist, wurde die erstgenannte um EUR 3,6 Mio durch den Konzern erworben, zusätzlich wurden Schulden im Ausmaß von EUR 0,7 Mio übernommen.

Ebenfalls erfolgte mit Wirkung zum Bilanzstichtag der Erwerb der E.I.A. eines Immobilieninvestitions GmbH zum Kaufpreis von EUR 3,7 Mio. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Bürohause „Akademiehof“ im ersten Wiener Bezirk. Verbindlichkeiten wurden im Ausmaß von EUR 15 Mio übernommen.

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

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

Ebenfalls im dritten Quartal erfolgte der Erwerb der restlichen 25 % der Anteile an der Herzmansky Kaufhaus AG zum Kaufpreis von EUR 6,4 Mio. Diese wurde im vierten Quartal mit der s IMMOBILIEN AG verschmolzen.

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

Entgegen dem bisher angewandten Bewertungsgrundsatz der fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten („cost-model“) erfolgt ab 1.1.2007 die Bewertung des vermieteten Immobilienvermögens nach der ebenfalls im IAS 40 enthaltenen Verkehrswertmethode („fair values“). Die Auswirkungen der Änderung der Bewertungsmethode sind Note 7 „Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ zu entnehmen.

Die Liegenschaften, welche weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage bewertet. Die Bewertung erfolgte auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung der zukünftig nachhaltig erwirtschaftbaren Mieterträge und marktüblichen Zinssätze (Inland: 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 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 als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und collarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten und am Bilanzstichtag zum positiven Marktwert (TEUR 6.769) bewertet.

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.

7. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entsprechend der Wahlmöglichkeit des IAS 40 für vermietete Immobilien („investment properties“) erfolgt die Bewertung dieser ab 1.1.2007 nach dem „fair value model“. Die Änderung erfolgte aufgrund der gegebenen Kapitalmarktmodalitäten.

Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden angepasst (restated).

Die Änderung der Bilanzierungsmethode führte zu folgenden Änderungen der Bilanz- und GuV-Werte:

AKTIVA per 1. Jänner 2007

in TEUR	At Cost	Umwertung	Fair Values
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige	36	0	36
II. Sachanlagen			
1. Vermietete Immobilien	732.889	111.752	844.641
2. Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien	147.640	4.040	151.680
3. Selbst betriebene Hotels	73.273	0	73.273
4. Anlagen in Bau	102.121	0	102.121
5. Sonstige Sachanlagen	1.771	0	1.771
III. Finanzanlagen	7.027	0	7.027
IV. Langfristige Forderungen	3.145	0	3.145
	1.067.902	115.792	1.183.694
B. Kurzfristiges Vermögen	127.349	0	127.349
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.709	0	3.709
	1.198.960	115.792	1.314.752

PASSIVA per 1. Jänner 2007

in TEUR	At Cost	Umwertung	Fair Values
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital	247.509	0	247.509
II. Rücklagen	277.164	52.989	330.153
III. Konzerngewinn	0	0	0
IV. Fremdanteil	33.430	1.123	34.553
	558.103	54.112	612.215
B. Genussscheinkapital	269.058	45.004	314.062
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	260.975	0	260.975
2. Rückstellungen	12.434	19.491	31.925
3. Sonstige Verbindlichkeiten	22.721	0	22.721
	296.130	19.491	315.621
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten	71.149	-2.815*	68.334
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.520	0	4.520
	1.198.960	115.792	1.314.752

* ehemaliger Effekt aus der Fremdwährungsumrechnung bzw. Kapitalkonsolidierung von Beteiligungen, welche im Rechenkreis S-Immo-Invest gehalten wurden.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006**

in TEUR	At Cost	Umwertung	Fair Values
1. Umsatzerlöse	73.593	0	73.593
2. Neubewertung Liegenschaften	0	29.409	29.409
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.320	-6.498	4.822
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.474	-1.098	376
5. Betriebsleistung	86.387	21.813	108.200
6. Abschreibungen	-21.078	18.636	-2.442
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.999	0	-29.999
8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	35.310	40.449	75.758
9. Finanzergebnis	-16.139	-13.943	-30.082
10. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	19.171	26.506	45.676
11. Ertragsteuern	-3.498	-4.120	-7.618
12. Periodenüberschuss nach Steuern	15.673	22.386	38.058
davon Anteile für Aktionäre der Muttergesellschaft	15.029	21.789	36.820
davon Anteile fremder Gesellschafter	642	596	1.238

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

8. 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	Österreich		Deutschland	
	2007	restated 2006	2007	restated 2006
Umsatzerlöse	36.343	38.669	33.079	12.268
Neubewertung Liegenschaften	29.273	10.446	-7.441	-926
Sonstige betriebliche Erträge	3.510	1.413	864	84
Betriebsleistung	69.126	50.528	26.502	11.426
Abschreibungen	-29	-122	-61	-28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.627	-18.101	-15.072	-4.295
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	46.470	32.305	11.369	7.103
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	451.730	539.789	571.225	240.021
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 31.12.	541.585	430.927	210.269	64.244

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Summe	
2007	restated 2006	2007	restated 2006	2007	restated 2006	2007	restated 2006	2007	restated 2006	2007	restated 2006	2007	restated 2006
4.246	3.696	6.491	6.898	12.747	11.531	0	0	2.985	531	0	0	95.891	73.593
1.835	7.805	1.777	11.920	15.675	164	0	0	0	0	0	0	41.119	29.409
11	13	10.908	35	1.100	3.650	16	0	90	3	0	0	16.499	5.198
6.092	11.514	19.176	18.853	29.522	15.345	16	0	3.075	534	0	0	153.509	108.200
-54	0	-102	-201	-2.488	-1.819	0	0	-1.160	-272	0	0	-3.894	-2.442
-1.438	-1.289	-3.660	-2.172	-3.983	-3.548	-324	-145	-2.313	-449	-161	0	-49.578	-29.999
4.600	10.225	15.414	16.480	23.051	9.978	-308	-145	-398	-187	-161	0	100.037	75.758
65.053	39.160	105.646	107.569	205.121	165.262	59.389	40.430	83.960	51.463	44	0	1.542.168	1.183.694
7.858	6.374	71.095	49.053	76.607	79.030	0	0	0	55	0	0	907.414	629.683

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Mieterträge	74.992	60.360
Betriebskosten	20.899	12.887
Sonstige	0	346
	95.891	73.593

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Mieterlöse 1-12/2007		Verteilung der Mieterlöse restated 1-12/2006	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	33.138	44,19	34.469	57,10
Wohnobjekte	16.363	21,82	5.647	9,36
Geschäftsobjekte	19.436	25,92	16.344	27,08
Hotel	6.055	8,07	3.900	6,46
	74.992	100,00	60.360	100,00

9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Gross Operating Profit/Hotelbetrieb	975	3.628
Auflösung Wohnbauförderung	489	489
Sonstige	2.442	705
	3.906	4.822

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

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Umsatzerlöse	11.018	13.684
Direkt zurechenbare Kosten	-8.831	-8.745
Sonstige Kosten	-1.212	-1.311
	975	3.628

Die Duna Szálloda Zrt. beschäftigte zum Bilanzstichtag 223 (i. Vj. 211) Mitarbeiter. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zurechenbaren Kosten enthalten.

10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-12/2007	restated 1-12/2006
Veräußerungserlös		182.594	11.082
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	-1.835		
Zur Veräußerung bestimmt	-168.166	-170.001	-10.706
		12.593	376

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

Zusätzlich zu den realisierten Gewinnen aus der Veräußerung von Liegenschaften in Höhe von EUR 12,6 Mio. konnte auch ein Aufwertungsertrag von EUR 16,1 Mio., welcher im dritten Quartal 2007 verbucht wurde, bereits cash-mäßig vereinnahmt werden. Damit belaufen sich die Veräußerungsgewinne ohne Berücksichtigung der Aufwertungsergebnisse des laufenden Jahres auf EUR 28,7 Mio. Die Aufwertung wurde unterjährig vorgenommen, da der Veräußerungsgewinn aus dieser Transaktion bereits absehbar war, mangels der Erfüllung von vereinbarten Closing-Bedingungen jedoch nicht bilanziert werden konnte.

11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Betriebskosten	21.693	14.101
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	525	608
Instandhaltungsaufwand	6.251	3.022
Vermittlungsprovisionen	575	656
Sonstige	3.348	1.115
	32.392	19.502
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Managementhonorare und Verwaltungskosten	5.135	4.238
Personalaufwendungen	2.077	1.494
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	4.879	2.381
Sonstige Steuern und Gebühren	632	973
Vertriebskosten, Werbe- und Repräsentationsaufwand	1.145	557
Dotierung der Rückstellung für Transaktionsrisiken	1.900	0
Sonstige	1.418	854
	17.186	10.497
	49.578	29.999

Die Mitglieder des Vorstands sind Dienstnehmer der s IMMOBILIEN AG. Der Aufwand für Bezüge, welcher auf die im Berichtsjahr tätigen Vorstandsmitglieder entfällt, beträgt insgesamt TEUR 848. Dieser umfasst auch die Aufwendungen für Zahlungen von Pensionskassenbeiträgen (TEUR 80) und Aufwendungen für Pensionszusagen (TEUR 263). Für das laufende Jahr betreffen die Aufwendungen im Zusammenhang mit Pensionszusagen mit TEUR 41 den Dienstzeitaufwand und mit TEUR 27 den Zinsaufwand.

Die Verwaltung wird von der IMMORANT AG besorgt. Mit dieser wurde ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen.

In mehreren Tochtergesellschaften des Konzerns werden eigene Mitarbeiter beschäftigt. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb 38 (im Vorjahr 31) eigene Mitarbeiter.

An Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich der Aufsichtsratsmitglieder von Konzerngesellschaften) wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 71 (i.Vj. TEUR 49) gewährt. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	-22.784	-25.878
Finanzierungsaufwand	-29.975	-11.383
Finanzierungserträge	9.505	7.179
	-43.254	-30.082

Finanzierungsaufwand

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Bank-Kreditzinsen	-23.515	-10.932
Sonstige Zinsaufwendungen	-2.282	0
Aufwendungen aus der Vorbereitung einer Kapitalerhöhung	-1.055	0
Sonstige Finanzierungsaufwendungen	-3.123	-451
	-29.975	-11.383

Die sonstigen Finanzierungsaufwendungen betreffen insbesondere Nebenkosten der Kreditgewährung.

Finanzierungserträge

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Bankzinsen	5.739	4.275
Sonstige Zinsenerträge (insbesondere aus Barvorlagen)	2.408	2.059
Erträge aus Beteiligungen	1.358	578
Sonstige	0	267
	9.505	7.179

**13. AUFWAND AUS DER UMSTRUKTURIERUNG
DES GENUSSSCHEINFONDS**

Der Aufwand resultiert mit TEUR 10.174 aus der Änderung der Genussscheinbedingungen per 1. Jänner 2007 sowie mit TEUR 10.808 aus einem Buchverlust im Zusammenhang mit dem Rückkauf von 582.509 Stück am 2. Juli 2007. Zusätzlich werden Nebenkosten im Ausmaß von TEUR 400 hierunter erfasst.

Diese Genussscheine wurden Ende September 2007 eingezogen.

14. ERTRAGSSTEUERN

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Laufender Steueraufwand	468	966
Latenter Steueraufwand	9.982	6.718
Aperiodischer latenter Steuerertrag	-3.701	-66
	6.749	7.618

Die Ertragsteuern beinhalten die in den einzelnen Konzernunternehmen auf Grundlage der steuerlichen Ergebnisse errechneten laufenden Ertragsteuern, Ertragsteuerkorrekturen für Vorjahre sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen.

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

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Konzernjahresüberschuss vor Steuern	35.401	45.676
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	8.850	11.419
Auswirkungen abweichender Steuersätze	-2.168	-751
Steuerminderungen aufgrund von steuerbefreiten bzw. -neutralen Erträgen	-4.878	-3.385
Steuermehrungen aufgrund von steuerneutralen Aufwendungen	8.646	401
Aperiodischer Steueraufwand/-ertrag	-3.701	-66
Ausgewiesene Ertragsteuern	6.749	7.618

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze umfassen die Auswirkungen niedriger ausländischer Steuersätze.

Der aperiodische Steuerertrag resultiert zum einen aus der nachhaltigen Absenkung des Satzes für die Körperschaftsteuer in Tschechien von 24 % auf 19 % und zum anderen aus dem Rückkauf und dem Einzug von Genussscheinen.

BILANZ

15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Buchwert zum 1.1. „At Cost“	732.889	642.146
Änderung der Bilanzierungsmethode	111.752	75.343
Buchwert zum 1.1. „Fair Values“	844.641	717.489
Zugänge	373.141	260.129
Abgänge	-1.835	-10.706
Umgliederungen	-31.600	-151.680
Aufwertungen	52.190	34.899
Abwertungen	-26.749	-5.490
Buchwert zum 31. 12.	1.209.788	844.641

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-12/2007	restated 1-12/2006
Österreich	34.118	18.997
Deutschland	338.225	205.120
Tschechien	194	346
Ungarn	604	17.283
Slowakei	0	18.383
	373.141	260.129

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Österreich	440.963	395.461
Deutschland	537.650	238.623
Tschechien	59.280	57.310
Ungarn	131.155	114.347
Slowakei	40.740	38.900
	1.209.788	844.641

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Österreich	0	125.400
Deutschland	31.600	0
Tschechien	0	26.280
	31.600	151.680

Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften umfassen zum Bilanzstichtag eine deutsche Geschäftsimmobilie (siehe Note 33). Dieser Immobilie sind keine Fremdkapitalposten direkt zurechenbar. Eine tschechische und zwei österreichische Immobilien wurden im zweiten Halbjahr 2007 veräußert.

Beteiligungen

	Anteil in %	31.12.2007 in TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,25	2.117
PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG Stille Beteiligung		3.722
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	15,0	750
Sonstige		8
		6.597

16. SELBST BETRIEBENE HOTELS

Selbst betriebene Hotels

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Ungarn	63.093	46.806
Rumänien	27.297	26.467
	90.390	73.273

Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Österreich	2.452	8.423
Deutschland	1.486	1.159
Rumänien	56.514	24.979
Bulgarien	59.382	40.430
Tschechien	46.096	23.582
Slowakei	24.023	0
Ungarn	6.721	3.548
	196.674	102.121

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

17. FINANZANLAGEN

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

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens (ohne als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) zeigt folgende Zusammensetzung:

in TEUR	Anschaffungswerte 1.1.07	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Konsol. Kreis- zugänge	Anschaffungswerte 31.12.07
Immaterielle Vermögensgegenstände					
a) Sonstige immaterielle Anlagen	57	238	0	31	326
Sachanlagen					
a) Selbst betriebene Hotels	75.881	20.216	0	0	96.097
b) Sonstige Sachanlagen	3.666	4.231	-929	105	7.073
Finanzanlagen					
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	141	142	-56	0	227
b) Beteiligungen	6.886	792	-1.081	0	6.597
Gesamt	86.631	25.619	-2.066	136	110.320

in TEUR	Kumulierte Abschreibungen 1.1.07	Abschreibungen	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.07	Buchwerte 1.1.07	Buchwerte 31.12.07
Immaterielle Vermögensgegenstände						
a) Sonstige immaterielle Anlagen	-21	-20	0	-41	36	285
Sachanlagen						
a) Selbst betriebene Hotels	-2.608	-3.099	0	-5.707	73.273	90.390
b) Sonstige Sachanlagen	-1.895	-776	630	-2.041	1.771	5.032
Finanzanlagen						
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	141	227
b) Beteiligungen	0	0	0	0	6.886	6.597
Gesamt	-4.524	-3.895	630	-7.789	82.107	102.531

18. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind enthalten:

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Barwert Erfolgsgarantie	1.846	2.077
Zugesagte, noch nicht erhaltene Annuitätenzuschüsse	708	833
Laufende Steuerguthaben	10.084	4.497
Verrechnungskonten Hausverwaltungen	717	795
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	9.339	5.056
Beteiligung in Gründung	0	750
Diverse	6.737	6.169
	29.431	20.177

Bei den Forderungen bestehen nur geringe Ausfallrisiken.

19. WERTPAPIERE, WERTRECHTE UND ANTEILE

Unter dieser Position kommen im Wesentlichen Termineinlagen zum Ausweis, welche als Sicherstellung von langfristigen Bankverbindlichkeiten dienen und daher nicht als liquide Mittel ausgewiesen werden.

Vorjahreswerte in Höhe von TEUR 41.373 wurden ebenfalls von den liquiden Mitteln in diese Position umgegliedert.

20. LIQUIDE MITTEL

Hierunter werden täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten und Festgelder erfasst.

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Erste Bank Gruppe	18.924	17.197
Andere Kreditinstitute	11.998	16.749
Kassenbestand	88	68
	31.010	34.014

21. LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Die latenten Steuerschulden sind unter den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen. Die Berechnung der latenten Steueransprüche und -schulden erfolgte auf Basis der einzelnen Konzerngesellschaften.

Betreffend temporäre Differenzen bei	Latente Steueransprüche		Latente Steuerschulden	
	31.12.2007	restated 31.12.2006	31.12.2007	restated 31.12.2006
in TEUR				
Steuerliche Verlustvorträge	3.879	4.062	386	815
Immobilienvermögen	-2.302	-1.069	-32.601	-24.068
Sonstiges	0	152	-2.191	-2.514
	1.577	3.145	-34.406	-25.767

22. EIGENANTEILE AM EIGENKAPITAL

Das Grundkapital (der Konzernmuttergesellschaft) in Höhe von TEUR 247.509 zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Das Grundkapital ist zur Gänze bar einbezahlt.

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage mit Bezugsrechtsausschluss im Falle von Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Im Berichtsjahr erfolgte keine Erhöhung des Grundkapitals.

23. FREMDANTEILE AM EIGENKAPITAL

Im Jahr 2007 wurden Anteile im Ausmaß von 94,9 % an der SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, 75 % an der Maior Domus Hausverwaltung GmbH, Berlin und 98 % an der API Holding AG, Salzburg erworben.

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 16.694 betreffen mit TEUR 14.906 die Hansa Immobilien EOOD/ Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %), mit TEUR 1.591 die DUAL Construct Invest S.R.L. (Fremdanteil 36 %) mit TEUR 165 die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG (Fremdanteil 5,1 %), mit TEUR 30 die Maior Domus Hausverwaltung GmbH (Fremdanteil 25 %) sowie mit TEUR 2 die API Holding AG (Fremdanteil 2 %).

24. GENUSSSCHEINKAPITAL (NACHRANGIG)

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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2007 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 22.784.

Zum Dezember 2007 waren 3.250.889 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag gliedert sich wie folgt:

	Genussscheinkapital TEUR	Ergebnisvortrag TEUR	Ergebnis Periode TEUR	insgesamt TEUR	pro Stück EUR
Genussscheinkapital	278.573				72,67
Ergebnisvortrag 1. Jänner 2007		44.889			11,71
Rückkauf und Einzug von 582.509 Stück im Juli bzw. September 2007	-42.331	-6.821			-
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			22.784		7,01
Genussscheinkapital zum 31. Dezember 2007	236.242	38.068	22.784	297.094	91,39

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.

Für 2007 ist eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 14.174 im ersten Halbjahr 2008 vorgesehen.

25. LANGFRISTIGE BANKVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2007				restated 31.12.2006			
	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Langfristige Bankverbindlichkeiten	13.852	142.813	311.810	468.475	12.103	47.209	201.663	260.975

Langfristige Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von TEUR 64.185 (i. Vj. TEUR 81.890) sind mit fixer Verzinsung ausgestattet. Die restlichen Kredite sind variabel verzinst – in der Regel mit Euribor Bindung. Durch Hedge-Geschäfte sind die Zinsen der variabel verzinslichen Kredite insbesondere gegen steigende Zinsen abgesichert.

26. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen entwickelten sich in Summe wie folgt:

	Stand 1.1. restated	Konsol.kreis Veränderung	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.
Laufende Ertragsteuern	607	0	-607	0	457	457
Latente Ertragsteuern	25.767	-819	0	0	9.458	34.406
Projekt- und Transaktionsrisiken	2.800	0	0	0	4.600	7.400
Diverse	2.751	-696	-2.055	0	756	756
	31.925	-1.515	-2.662	0	15.271	43.019

Im Zuge der Umstellung der Bewertungsmethode auf Fair Values wurden die Vorjahreswerte restated. In diesem Zusammenhang wurden die Rückstellungen für latente Steuern per 1.1. 2007 um TEUR 19.491 erhöht.

Für Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten wurde mit TEUR 2.800 vorgesorgt. Im Zusammenhang mit der Unsicherheit von Zusagen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten wurden insgesamt TEUR 4.600 vorgesorgt.

Die diversen Rückstellungen enthalten eine Vorsorge für Pensionsleistungen an ein Mitglied des Vorstands in Höhe von TEUR 536.

27. LANGFRISTIGE SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber der Erste Bank Gruppe. Diese Position beinhaltet hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten mit einer variablen Zinsbindung.

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 in Höhe von TEUR 11.699 (i.Vj. TEUR 11.665) wurden von den Mietern von vier Objekten geleistet. Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge unterliegen einer Wertanpassung und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den jeweiligen Mieter zurückzuzahlen, wobei sich der Rückzahlungsbetrag für jedes Jahr der Laufzeit des Mietvertrages um 2 % vermindert („Verwohung“).

Die Wohnbauförderung in Höhe von TEUR 5.624 (i.Vj. TEUR 6.113) ist bei Verletzung der Förderbestimmungen zurückzuzahlen (hypothekarische Besicherung auf den geförderten Liegenschaften). Die Restlaufzeit der Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge und der Wohnbauförderung liegt grundsätzlich über fünf Jahren.

Seitens der S-Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft, Wien wurde eine stille Beteiligung an der Duna Szálloda Zrt. (TEUR 2.000) zugezählt.

Die anderen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen zum Großteil Mieterkautionen.

SONSTIGE ANGABEN

28. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehende nennenswerte offene Rechtsstreitigkeiten.

29. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die vom Konzern abgeschlossenen Mietverträge berücksichtigen i.d.R. folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

_ Bindung an EUR

_ Wertsicherung an internationale Indizes

30. CASH-FLOW-STATEMENT

Das Cash-flow-Statement zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Zeitraumes durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb des Cash-flow-Statements wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der dem Cash-flow-Statement zugrundegelegte Fonds an liquiden Mitteln umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten, Termineinlagen ausgewiesen unter „Wertpapiere, Wertrechte und Anteile“. Die Termineinlagen dienen als Sicherstellung für langfristige Bankverbindlichkeiten, wobei eine Substitution dieser Sicherstellung jederzeit möglich ist.

31. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der s IMMOBILIEN AG Konzern wird in den Konzernabschluss der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG nach der Equity-Methode einbezogen. Der Anteil der Erste Bank Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 18,91 % und blieb im abgelaufenen Jahr unverändert.

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

in TEUR	31.12.2007	restated 31.12.2006
Forderungen:		
Sonstige Forderungen	1.573	39
Wertpapiere, Wertrechte und Anteile	39.504	0
Guthaben bei Kreditinstituten	22.438	17.197
	63.515	17.236
Verbindlichkeiten:		
Langfristige Bankverbindlichkeiten	95.093	70.571
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	76.014	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	38.001	26.226
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	2.739	506
Sonstige Verbindlichkeiten	82	3.063
	211.929	100.366

Gegenüber der Erste Bank-Gruppe fielen im Geschäftsjahr 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2007	restated 2006
Aufwendungen:		
Werbeaufwand	2	24
Vermittlungsprovision	9	351
Beratung	228	332
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	5.004	4.238
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	7.432	2.331
Sonstige Aufwendungen	705	121
	13.380	7.397

in TEUR	2007	restated 2006
Erträge:		
Miete und Betriebskosten	916	1.051
Bankzinsen	470	1.096
Sonstige Zinsenerträge	498	94
	1.884	2.241

Mit Vertrag vom 14.1.2003 hat die IMMORENT AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objektes Gasgasse 1-7, 1150 Wien, zugunsten der Sparkassen Immobilien AG abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000, der Marktwert zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.846.

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

32. KENNZAHLEN JE AKTIE

Gewinn je Aktie

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

	1-12/2007	restated 1-12/2006
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	25.910	36.820
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	59.118.718
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,38	0,62
Verwässerter Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,38	0,62

Cash-flow je Aktie

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

	1-12/2007	restated 1-12/2006
Cash-flow I in TEUR	49.358	46.508
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	59.118.718
Konzern-Cash-flow je Aktie in EUR	0,72	0,79
Verwässerter Konzern-Cash flow je Aktie in EUR	0,72	0,79

33. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

Nach Eintritt des Bilanzstichtags wurden folgende Abschlüsse von Bedeutung getätigt:

In Deutschland konnte das Wohnhausportfolio weiter vergrößert werden: In der Hauptstadt Berlin wurden per 1.2. bzw. 1.3. insgesamt 17 Wohnimmobilien zu einem Kaufpreis von gesamt EUR 31,6 Mio. übernommen. Die Objekte verfügen über vermietbare Flächen von rd. 49.000 m² in zentralen und guten Berliner Wohnlagen.

Des Weiteren hat die Sparkassen Immobilien AG ein Wohnhaus-Portfolio erstmals in Rostock an der deutschen Ostseeküste erworben, daraus sind die ersten Objekte mit März 2008 in deren Besitz übergegangen. Das Portfolio besteht insgesamt aus 9 Objekten mit 3.900 m² vermietbaren Flächen zu einem Gesamtkaufpreis von rd. EUR 3,8 Mio.

Auch der Bestand an Wohnimmobilien in Leipzig konnte erweitert werden: Ein zum Teil auch mit Gewerbeflächen ausgestattetes Objekt wurde mit Beginn 2008 übernommen, der Ankauf zweier weiterer wurde ebenfalls bereits fixiert, Nettotonutzfläche gesamt 7.800 m². Der Kaufpreis beträgt insgesamt EUR 8 Mio.

In Österreich erweitert die Sparkassen Immobilien AG ihr bestehendes Portfolio und erwirbt mit Stichtag 1. Jänner 2008 ein klassisches Zinshaus sowie ein in Entwicklung befindliches Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus in der Neutorgasse im ersten Wiener Gemeindebezirk mit geplanten rund 15.000 m² Nettotonutzfläche. Die Projektkosten werden voraussichtlich rund EUR 50 Mio. betragen.

Ein voll vermietetes Bürohaus im Zentrum von Zagreb, Kroatien, ergänzt die Akquisitionen fertiger Objekte: dieses Objekt verfügt über eine Nutzfläche von 8.100 m² und wurde um EUR 21,6 Mio. erworben.

Darüber hinaus wurden Vereinbarungen über den Verkauf eines Bürogebäudes in Hamburg, das über eine Nutzfläche von 15.900 m² verfügt, unterschrieben.

34. RISIKOBERICHT

Die Sparkassen Immobilien AG agiert im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf unterschiedlichen Märkten und Segmenten und ist dabei mit verschiedenen Risiken konfrontiert. Diese Risiken können Ereignisse und Entwicklungen beinhalten, die das Geschäftsergebnis der Sparkassen Immobilien AG negativ beeinflussen, die aber auch das Erreichen von strategischen Unternehmenszielen verhindern können.

Die Sparkassen Immobilien AG reduziert durch ihr Geschäftsmodell der mehrfachen Diversifikation in Länder und Nutzungssegmente mögliche Risiken.

Ziel des Risikomanagements ist es, etwaige operative und strategische Risiken rechtzeitig zu erkennen, sie zu bewerten und gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen entgegenzusteuern. Das Risikomanagement der Sparkassen Immobilien AG fungiert als Stabsstelle, ist daher eng in alle Geschäfts- und Strategiepläne eingebunden und berichtet auch schriftlich und persönlich dem Aufsichtsrat. Die wichtigsten Instrumente zur Risikoüberwachung und -kontrolle sind der Planungs- und Controllingprozess, die Unternehmensrichtlinien sowie die laufende Berichterstattung aus allen Märkten und Segmenten. Der Konzernabschlussprüfer beurteilt jährlich die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet darüber an Aufsichtsrat und Vorstand.

Strategisches Risiko

Die wesentlichste Quelle für ein strategisches Risiko ist die Entscheidung, auf welchen Märkten und in welchen Segmenten die Sparkassen Immobilien AG Gruppe tätig ist und in Zukunft tätig zu sein beabsichtigt.

Grundsätzlich ist die Sparkassen Immobilien AG Gruppe in für sie bzw. aus den Erfahrungen der Erste Bank-Gruppe als transparent einstuftbaren und ihr bekannten Märkten und Marktsegmenten mit einem für sie abschätzbaren Chancen-/ Risikoprofil tätig.

Daraus ergibt sich nach wie vor die Fokussierung auf Österreich als Kernmarkt, auf Deutschland als kulturell, rechtlich und wirtschaftlich ähnlichem Land und den Ländern in Mittelost- und Südosteuropa. Hier kommt der Sparkassen Immobilien AG Gruppe neben der kulturellen Nähe insbesondere die Kooperation mit dem in diesen Ländern sehr erfolgreichen Erste Bank

Konzern als auch die langjährigen eigenen Erfahrungen mit Teams vor Ort in diesen Ländern zugute.

In allen geografischen Märkten geht die Sparkassen Immobilien AG Gruppe ausschließlich kalkulierbare Risiken ein, d. h. rechtliche Aspekte, die Lage, die Marktsituation und die Mieter müssen den festgelegten Investitionsrichtlinien entsprechen. Dies wird bei jedem Ankauf von der Risikomanagement-Abteilung überwacht. Darüber hinaus wird die grundsätzliche Investitionsstrategie – sowohl kurz- als auch langfristig – mit den damit verbundenen Chancen und Risiken intensiv mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Während somit aus der konsequenten Auswahl der Regionen gegenüber den Vorjahren keine nennenswerten zusätzlichen Risiken auftreten, ergibt sich aus der Umschichtung innerhalb der Segmente ein geändertes Risikoprofil. Durch das Bestreben, die Projektentwicklungen auch zukünftig gegenüber niedriger rentierenden Basisinvestments höher zu gewichten, wird sich das bisherige Risikoprofil unseres Portfolios verändern, da eine Reihe von Risiken – siehe Entwicklungsrisiko – zusätzlich zu beachten und managen sind. Die angestrebten mittelfristig deutlich höheren Gewinnchancen bei Projektentwicklungen rechtfertigen selbst aus einer vorsichtigen Chancen/Risiken-Abwägung diese zusätzlichen Risiken.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko ist das generelle Risiko von Märkten und Segmenten und deren Entwicklung bzw. Veränderung, insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Entwicklung der Immobilienbranche, Marktmieten und –Renditen sowie das Mitbewerberumfeld zu verstehen. Diese Veränderung kann positive wie auch negative Auswirkungen nach sich ziehen und somit auch Risiken darstellen.

Wesentlichste Ausprägungen sind in erster Linie eine Veränderung der erzielbaren Erträge oder eine Änderung des Marktwertes respektive der Renditen für den An- und Verkauf. Betroffen können globale und branchenübergreifende Entwicklungen sein (z. B. in Abhängigkeit von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen), aber auch je nach Region, Land, Standort oder Segment sehr unterschiedliche Ausprägungen.

Grundsätzlich begegnen wir diesen Risiken durch unser breit gestreutes und diversifiziertes Portfolio. Auch die unterschiedlichen Segmente tragen sehr zu einer Risikominimierung bei.

So ist z. B. das Segment Wohnen kaum größeren Zyklen ausgesetzt und nicht „konjunkturabhängig“ und sorgt so für eine breite Risikostreuung und Minimierung.

Je weitläufiger sich die betroffene Marktregion aber darstellt (im Extremfall bis hin zu globalen Entwicklungen), desto schwieriger ist es, diese Risiken gänzlich zu eliminieren. Vor jedem Ankauf erfolgt jedenfalls immer eine konkrete Überprüfung im Hinblick auf die zukünftig zu erwartende Marktentwicklung bzw. auf ein vorhandenes, regionales oder strukturelles Klumpenrisiko.

Das lokale interne Management und eine Reihe von Experten in den jeweiligen Ländern können zudem sehr spezifische Marktkenntnisse einbringen und so eine frühzeitige Informationsfunktion abgestimmt auf die jeweiligen lokalen Gegebenheiten übernehmen. Auf Basis dieser regelmäßigen Informationen können geeignete Maßnahmen für eine Gegensteuerung oder einer Begrenzung möglicher Folgen getroffen werden. Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe sieht in diesem Zusammenhang als mögliche Maßnahme auch eine zeitmäßig optimierte Umstrukturierung des Portfolios und den Verkauf einzelner Standorte z. B. wenn der Beginn eines möglichen Abwärtszyklus abzusehen ist.

Immobilienrisiken (objektbezogen)

Darunter werden objekt- und lagespezifische Risiken verstanden, die Liegenschaften jeweils unterschiedlich betreffen können. Diese Risiken können sich beispielsweise durch Lage und Umgebung, Gebäude respektive Gebäudezustand und Vermietungssituation ergeben.

Wesentlichstes Instrument um diesen Risiken begegnen zu können, ist zunächst immer ein umfangreicher Prüfprozess vor jedem Ankauf. Diese Prüfung wird von ausgewählten, überwiegend externen Experten und Beratern durchgeführt und umfasst alle relevanten Themen – vor allem rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche, gesellschaftsrechtliche und technische. Wesentliche Mieter werden einer aussagekräftigen Bonitätsprüfung unterzogen.

Eingeschränkt wird dieser Risikobereich aber auch durch unsere klare Investmentstrategie, nur erstklassige, fungible Objekte in zentralen Lagen zu erwerben. Objekte, welche diese Kriterien nicht oder nicht zur Gänze erfüllen, werden nur in Ausnahmefällen und nur mit einer entsprechenden Vermie-

tungssituation erworben. Ein Großteil unserer gewerblichen Objekte ist langfristig an internationale Mieter mit sehr guter Bonität vermietet.

Für alle Risiken, die sich aus oder im bestehenden Betrieb der Häuser ergeben, sind vor allem das lokale Asset Management und unsere Zusammenarbeit mit der Immorent AG und ihren breit gestreuten Ressourcen wesentliche Faktoren für ein optimiertes Portfoliomanagement. Regelmäßige technische Bestandsaufnahmen oder ein aktives Tenant Relationship Management sind hier maßgebliche Instrumente. Ein standardisiertes Software-Tool liefert kontinuierlich alle wesentlichen Zahlen des Asset Managements und Indikatoren zur Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien und dient als wichtiges Frühwarnsystem für alle Risiken und Planabweichungen.

Die allenfalls verbleibenden Restrisiken auf Objektebene werden in Relation zu unserem breit gestreuten Portfoliomix zu einer vernachlässigbaren Größe.

Es besteht für alle Gebäude eine Versicherung insbesondere gegen Feuer und diverse Elementarereignisse.

Entwicklungsrisiko

Wie bereits 2006 begonnen, wurde nun auch 2007 verstärkt in Eigenentwicklungen und in die Errichtung von neuen Immobilien investiert. Deutlich höheren Renditechancen stehen dabei auch höhere Risiken, insbesondere Kosten- und Ertragsrisiken gegenüber.

Insbesondere der Phase bis zur Investitions- bzw. Realisierungsentscheidung kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Umfangreiche Prüfarbeiten im Hinblick auf Liegenschaft, Standort und Projekt werden von unabhängigen, internationalen Beratungsunternehmen durchgeführt. Ein Projekt wird nur dann realisiert, wenn die zugrunde gelegte, auf Basis sehr vorsichtiger Ansätze ermittelte, Kalkulationsrendite auch ausreichend Spielraum für allfällige, spätere Ertrags- oder Kostenabweichungen bietet.

Jedes Projekt wird zudem nur mit langjährig erfahrenen Partnern ausgeführt, die in den meisten Fällen auch selbst am Projekt bzw. am Projekterfolg beteiligt sind und somit an einer optimalen Abwicklung höchstmöglich interessiert sind. In gemeinsamen Projektgesellschaften wird jedoch immer die

Mehrheit angestrebt, um so den Entscheidungsprozess maßgeblich gestalten zu können.

In jeder Errichtungsphase sind wir darüber hinaus mit umfangreichen Kontrollrechten ausgestattet. Ein kontinuierliches Risikocontrolling ermöglicht es frühzeitig Risiken zu definieren und steuernd einzugreifen.

Währungs- und Zinsänderungsrisiko

Mietverträge und Finanzierungsverträge werden überwiegend auf Euro Basis abgeschlossen. Es ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit ein sehr geringes Währungsrisiko.

Änderungen von Zinssätzen am Kapitalmarkt haben im Falle variabler Finanzierungen unmittelbare Auswirkungen auf das Finanzergebnis der Gesellschaft. Dem Risiko steigender Zinsen auf variable Finanzierungen werden derivative Finanzinstrumente gegenübergestellt. Zum Einsatz kommen dabei Caps, Swaps, Collars und ähnliche Instrumente.

Der Umfang der dabei eingesetzten derivativen Finanzinstrumente wird in Abhängigkeit des jeweilig variablen Kreditportfolios gestaltet.

Liquiditätsrisiken

Im Rahmen des Liquiditäts- und Finanzierungsmanagements erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der gesamten Finanz- und Liquiditätssituation.

Alle größeren Engagements (insbesondere auch Projektentwicklungen) erfolgen ausschließlich nach liquiditätsbezogener Prüfung und werden nur verwirklicht, soweit die Finanzierung – unter Antizipation von normalen und kalkulierbaren Finanzmärkten – gesichert ist.

Operationale Risiken

Durch eine organisatorische Trennung von Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risikomanagement und durch ein stringentes Vier-Augen-Prinzip bei allen wichtigen Geschäftsabläufen können operationale Risiken bestmöglich reduziert werden. In sämtlichen Ländern arbeitet ein lokales internes Management eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen.

35. ORGANE DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Dr. Klaus BRAUNEGG, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Christian AHLFELD, Wien
Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
Dipl.Ing. Manfred RAPF, Wien
Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien
Richard WILKINSON, Wien

Vorstand

MMag. Holger SCHMIDTMAYR
Mag. Ernst VEJDOVSZKY
Mag. Friedrich WACHERNIG (seit 15.11.2007)

Prokuristen

Mag. Dr. Peter GRÖLL
Mag. Christof RAUCHENSCHWANDTNER
Dr. Alexander KLAFSKY (bis 21.12.2007)

Wien, am 12. März 2008

Der Vorstand

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

Portfolio s IMMOBILIEN AG

Objekt	Zugang	Nutzung	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Mietrendite zum Verkehrswert in %
Objekte in Wien					
1010 Wien Akademiehof, Getreidemarkt 2-4	2007	Bürogebäude	5.837	18,6	5,3 %
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Bürogebäude	2.688	6,5	4,7 %
1010 Wien, Ballgasse 4	1990	Wohngebäude	1.410	4,6	3,2 %
1010 Wien, Parkring 12a, Hotel Marriott (30,45 % Beteiligung)	2003	Hotelgebäude	5.772	0,0	0
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Bürogebäude	2.948	4,1	5,4 %
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 36	1990	Bürogebäude	1.533	3,4	8,9 %
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Bürogebäude	5.992	7,5	6,5 %
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Bürogebäude	24.000	27,5	6,8 %
1040 Wien, Theresianumgasse 7	2003	Bürogebäude	5.496	8,5	4,9 %
1050 Wien, Bräuhausgasse 3-5	1989	Bürogebäude	2.277	3,0	6,3 %
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 108	2000	Bürogebäude	3.075	5,2	6,6 %
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Bürogebäude	2.901	4,9	6,8 %
1060 Wien, Mariahilfer Strasse 41 - 43 (22,25 % Beteiligung)	1989	Geschäftsgebäude	2.231	0,0	0
1060 Wien, Mariahilferstrasse 103	2004	Bürogebäude	11.256	20,3	4,8 %
1060 Wien, Mariahilfer Strasse 121 b	2001	Bürogebäude	5.485	13,7	5,7 %
1060 Wien, Windmühlgasse 22-24	1989	Bürogebäude	4.646	7,4	7,1 %
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohngebäude	572	0,4	2,8 %
1070 Wien, St. Ulrichsplatz 4	2000	Wohngebäude	2.433	5,1	4,4 %
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohngebäude	11.303	14,6	4,3 %
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Bürogebäude	9.354	14,6	6,4 %
1090 Wien, Otto Wagner Platz 5	2004	Bürogebäude	9.067	18,0	6,6 %
1100 Wien, Hasengasse 56	1999	Bürogebäude	7.790	8,9	5,1 %
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäftsgebäude	18.886	38,6	6,0 %
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Bürogebäude	2.122	3,4	6,0 %
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Gewerbeobjekt	10.465	8,7	5,6 %
1150 Wien, Meiselstraße 8	1996	Wohngebäude	17.107	23,8	5,8 %
1150 Wien, Gasgasse 1-7	2002	Bürogebäude	7.358	16,3	7,4 %
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43	2000	Bürogebäude	5.829	9,4	5,5 %
1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7	1992	Wohngebäude	16.690	15,2	6,5 %
1180 Wien, Kreuzgasse 72-74	1999	Wohngebäude	19.735	29,4	5,6 %
1190 Wien, Heiligenstädterstraße 181	1996	Wohngebäude	2.012	3,0	5,0 %
1210 Wien, Gerasdorferstraße 151	2004	Bürogebäude	9.099	14,7	6,4 %
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Geschäftsgebäude	14.074	18,9	6,1 %
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	1993	Wohngebäude	10.900	15,0	6,1 %
1230 Wien, Ketzergasse 6-8	1989	Bürogebäude	2.309	2,0	5,2 %
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstrasse 107	1987	Geschäftsgebäude	850	0,8	14,2 %
2500 Baden, Wiener Straße 9	1988	Schulgebäude	745	0,7	13,3 %
2500 Baden, Wiener Straße 97-99	1990	Geschäftsgebäude	800	1,8	8,5 %
2700 Wr. Neustadt, Prof.Dr.Stefan-Koren-Str. 8a	1991	Bürogebäude	2.608	2,8	5,2 %
4020 Linz, Rainerstraße 6-8	1988	Bürogebäude	5.836	7,1	6,6 %
4061 Linz-Pasching, Schärdinger Straße 5	1990	Gewerbeobjekt	2.800	1,2	9,6 %
5020 Salzburg, Sterneckerstrasse 50-52	1994	Bürogebäude	5.591	5,0	5,0 %
8020 Graz, Lazarettgürtel 81	1988	Geschäftsgebäude	2.192	2,6	8,6 %
8020 Graz, Karlauer Gürtel 1	1988	Bürogebäude	5.474	6,5	6,8 %
8020 Graz, Ankerstrasse 2	1989	Geschäftsgebäude	900	1,1	9,4 %
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäftsgebäude	2.000	1,9	8,7 %
SUMME Österreich			294.447	426,5	6,0 %
Objekte in Deutschland					
06112 Halle an der Saale, Delitzscher Straße 65 A	2006	Gewerbeobjekt	10.135	3,8	8,5 %
06108 Halle an der Saale, Marktplatz 22-24 (Markt Carrée)	2006	Geschäftsgebäude	14.720	36,9	5,8 %
Halle an der Saale, Gerberstr. 9, Hallorenring 3, 3a, 3b (Kellnerblock)	2006	Gemischt	5.074	4,4	6,4 %
Leipzig Wohnimmobilien GmbH - Portfolio	2007	Wohngebäude	21.437	16,7	5,9 %
10179 Berlin, Neue Jakobstr. 6+7, Finanzamt Berlin Mitte	2007	Bürogebäude	13.104	9,0	7,5 %
10117 Berlin, Mauerstrasse 76	2006	Bürogebäude	2.069	5,2	6,2 %
10555 Berlin, Tiergarten - Portfolio	2006	Wohngebäude	10.005	6,2	5,5 %
10787 Berlin, Wichmannstrasse 7 (Lützow-Center)	2006	Bürogebäude	50.507	55,0	6,8 %
12681 Berlin, Marzahn, Marchwitzstr. 28, 30, 48-64/Luise-Zietz-Str. 99-117	2006	Wohngebäude	22.310	12,9	8,1 %
Berlin Wohnimmobilien Portfolio I	2007	Wohngebäude	148.674	160,3	4,9 %
Berlin, Kreuzberg/Friedrichshain/Prenzlauer Berg (Cicon Portfolio)	2007	Wohngebäude	10.937	7,0	7,0 %
Berlin S Immo Wohnimmobilien GmbH IV - Portfolio II	2007	Wohngebäude	97.434	65,2	6,4 %
Berlin, Portfolio H11	2007	Gemischt	17.583	13,0	6,1 %

Objekt	Zugang	Nutzung	Fläche in m ²	Verkehrswert in Mio. EUR	Mietrendite zum Verkehrswert in %
Hamburg, versch. Adressen, Projekt Notabenus	2006	Wohngebäude	55.650	56,1	6,4 %
Hamburg, GPI I + II Portfolio	2007	Wohngebäude	8.418	9,0	7,4 %
Hamburg, GPI III Portfolio	2007	Gemischt	6.540	8,0	5,1 %
20457 Hamburg, Großer Burstah 18-30 + 32-34 (Großer Burstah)	2005	Bürogebäude	16.750	31,6	7,2 %
20457 Hamburg; Mönkedamm 5-8;	2007	Bürogebäude	7.977	20,5	5,1 %
28195 Bremen (Lloydhof)	2007	Bürogebäude	18.577	21,6	5,9 %
81379 München, Tölzer Straße 35 (Siemens)	2006	Bürogebäude	6.552	11,0	6,5 %
82178 München/Puchheim, (Gewerbeliegenschaft Ikarus Park)	2006	Bürogebäude	14.680	15,9	7,4 %
SUMME Deutschland			559.133	569,3	6,0 %
Objekte in CEE					
1016 Budapest, Hegyalja út 7-13 (Buda Center)	2005	Bürogebäude	7.309	8,4	8,5 %
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12, (City Center)	2001	Bürogebäude	10.787	21,1	7,2 %
1052 Budapest, Apaczai Csere Janos u. 2-4 (Budapest Marriott) ¹	2005	Hotelgebäude	30.000	78,1	2,8 %
1065 Budapest, Nagymező u. 44, (Siba Trade Center)	2006	Bürogebäude	7.950	12,1	7,0 %
1122 Budapest, Maros utca 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Bürogebäude	8.758	14,5	8,2 %
1134 Budapest, Váci út. 35, (The River Estates)	2001	Bürogebäude	29.495	48,5	7,2 %
1138 Budapest, Váci út. 202, (Unilever HQ)	2001	Bürogebäude	14.475	18,7	7,2 %
1138 Budapest, Szegedi út 35 - 37 (Twin Center)	2006	Bürogebäude	8.184	7,8	7,3 %
Summe Budapest			116.958	209,2	5,7 %
11000 Praha, Wenzelsplatz 41, (Luxor)	2002	Hotelgebäude	8.768	26,6	5,9 %
11000 Praha, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotelgebäude	6.871	24,1	8,4 %
11000 Praha, Narodni 41	2000	Bürogebäude	2.781	8,6	7,3 %
Summe Prag			18.420	59,3	7,1 %
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho 2)	2006	Bürogebäude	21.440	24,7	7,3 %
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Bürogebäude	11.376	16,0	7,3 %
Summe Bratislava			32.816	40,7	7,3 %
Bukarest, Calea Victoriei 37B, (Novotel Bukarest) ²	2006	Hotelgebäude	19.446	44,7	5,5 %
Summe Bukarest			19.446	44,7	5,5 %
SUMME CEE			187.640	353,9	6,1 %
SUMME vermietete Objekte			1.041.220	1.349,7	6,0 %
¹ Umbau Hotel Marriott.					
² Noch nicht vermietete Geschäftsflächen im Hotel Novotel.					
Bei Entwicklungen wurde als Verkehrswert der jeweiligen Buchwert angesetzt.					
Entwicklungsobjekte in Österreich					
1150 Wien, Sechshauser Straße 31-33	2006	Wohngebäude	7.841	2,5	
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2-3, (Gerngross) inkl. Hermes	2007	Geschäftsgebäude	14.400	14,4	
SUMME Entwicklung Österreich			22.241	16,9	
Entwicklungsobjekte in CEE					
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei II)	2006	Bürogebäude	8.400	3,5	
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei I)	2006	Bürogebäude	7.200	9,0	
Bukarest/Jilava, Giurgiului DN 5-km 8+750 (Roter Investi)	2007	Geschäftsgebäude	45.000	7,4	
Bukarest, Piata Sudului (Sun Plaza)	2006	Geschäftsgebäude	85.800	36,5	
Praha 8, Karlin, Pobrezni-Thamova, River Star Karlin	2006	Hotelgebäude	9.000	2,8	
Praha, Na Pankraci 127/1683 (Gemini)	2003	Bürogebäude	47.100	43,3	
Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Bürogebäude	17.500	4,2	
Trencin, SIAG Fachmarktzentren s.r.o Slowakei	2007	Geschäftsgebäude	11.600	15,4	
Prievidza, SIAG Fachmarktzentren s.r.o Slowakei	2007	Geschäftsgebäude	12.600	4,5	
Sofia, Washington Proekt OOD (Beteiligung 50 %)	2007	Hotelgebäude	2.500	0,0	
Sofia, Sidnakova Blv., (Serdika Center)	2006	Geschäftsgebäude	75.700	59,4	
SUMME Entwicklung CEE			322.400	185,9	
SUMME Entwicklungen			344.641	202,8	
Gesamtwerte			1.385.862	1.552,5	

Bilanzzeit

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 (4) Z3 BÖRSEGESETZ

a) Jahresabschluss

Der im Einklang mit den unternehmensrechtlichen Vorschriften (UGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 vermittelt nach unserem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Weiters stellt der beigefügte Lagebericht nach unserem besten Wissen den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis so dar, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt wird und die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen der Geschäftsverlauf ausgesetzt ist, beschrieben werden.

b) Konzernabschluss

Der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 vermittelt nach unserem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen (Konzern). Weiters stellt der beigefügte Konzernlagebericht nach unserem besten Wissen den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis so dar, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen (Konzern) vermittelt wird und die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen der Geschäftsverlauf ausgesetzt ist, beschrieben werden.

Wien, am 12. März 2008

Der Vorstand

Bericht des Abschlussprüfers

Wir haben den Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung und der Inhalt dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards/IFRSs, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften erstellten Konzernlageberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung und der von der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertreter vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards/IFRSs, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, den 12. März 2008

Eidos Deloitte
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Mag. Erich Kandler
Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
Wirtschaftsprüfer

Glossar

Betriebskosten

Zu den Betriebskosten einer Immobilie zählen all jene Kosten, die zum laufenden Betrieb eines Hauses notwendig sind (Wasserversorgung, Elektrizität, Heizung, Müllabfuhr).

Betriebsleistung

Summe von Umsatzerlösen, sonstigen Erlösen, Erlöse aus Verkäufen und Ergebnis aus Neubewertung.

Bewertung von Immobilien

Die Grundstücks- und Immobilienbewertung ist ein durch Rechtsvorschriften geregeltes Verfahren, das durch die Anwendung fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse versucht, einen Wertansatz für Immobilien zu ermitteln. Wird von Sachverständigen durchgeführt.

Cash Earnings per Share (CEPS)

Die Cash Earnings umfassen den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss.

Corporate Governance

Verhaltensregeln für die Führung und Kontrolle von Unternehmen, festgehalten im Österreichischen Corporate Governance Kodex. Der Inhalt stellt ein freiwilliges Regelwerk dar.

Earnings before Interest and Taxes (EBIT)

„Ergebnis vor Zinsen und Steuern“ errechnet sich aus der Gewinn- u. Verlustrechnung. Auch die Bezeichnungen „Operatives Ergebnis“ oder Betriebsergebnis sind gebräuchlich.

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)

Das EBITDA zeigt die operative Ertragskraft eines Unternehmens unabhängig von dessen Kapitalstruktur oder Investitionsneigung.

Earnings before Taxes (EBT)

Das EBT ergibt sich aus dem EBIT, dem Finanzergebnis und dem Ergebnis außerordentlicher Positionen und stellt den Jahresüberschuss vor Steuern dar.

Earnings per Share (EPS)

Gewinn je Aktie; Konzernjahresüberschuss dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Aktien.

Fair Value

Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen.

Funds From Operations (FFO)

Entspricht dem operativen Cashflow – Jahresüberschuss plus Abschreibung minus Neubewertung plus latente Ertragssteuern.

IAS

Internationale Rechnungslegungsgrundsätze, die eine internationale Vergleichbarkeit von Unternehmensdaten ermöglichen.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

IFRS sind internationale Rechnungslegungsvorschriften die primär Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens liefern.

Kurs/Cash Flow-Verhältnis

Aktienkurs/Cash Flow je Aktie: Das KCV dient zur Bewertung der Ertragskraft eines Unternehmens, wie auch zum Vergleich zwischen Unternehmen.

Kurs/NAV-Verhältnis

Aktueller Börsenkurs dividiert durch den Net Asset Value (NAV) je Aktie. Gibt an, wie teuer/günstig eine Immobilien-Aktie ist.

Leasehold

Immobilien-Objekt auf fremdem Grund, das der Investor (Pächter) errichtet und das in dessen Eigentum steht.

Leverage

Die Veränderung der Eigenkapitalrentabilität durch einen von der Gesamtkapitalrendite abweichenden Fremdkapitalzins.

Loan-to-Value-ratio

Verhältnis zwischen der Netto-Bankverschuldung und dem Immobilienvermögen in %.

Mietrendite

Erzielte Jahresmiete dividiert durch aktuelle Schätzwerte der Immobilien.

Net Asset Value (NAV)

Gibt den Substanz- oder Inneren Wert einer Immobilienaktie an.

Net Operating Income (NOI)

Mieterlöse minus den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen inkl. Betriebskostensaldo; stellt dar, wie viel das Unternehmen operativ aus den Immobilien verdient.

Netto-Bankverschuldung

Sämtliche Finanz- und Bankverbindlichkeiten vermindert um liquide Mittel und Wertpapiere.

Rendite

Kennzahl für den Ertrag einer Immobilie.

Return on Equity (ROE)

Kennziffer zur Ertragslage eines Unternehmens. Errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen Jahresüberschuss und Eigenkapital und entspricht der Eigenkapitalrendite.

Shareholder-Value

Konzept der Unternehmensführung, das auf der Steigerung des Aktionärsvermögens ausgerichtet ist.

Stille Reserven

Differenz des ausgewiesenen Buchwerts im Eigenkapital und des realen Werts des Eigenkapitals. Stille Reserven entstehen durch bilanzielle Unterbewertung der Aktiva oder Überbewertung der Passiva.

Thesaurierung

Bei thesaurierenden Wertpapieren werden alle erwirtschafteten Erträge wieder veranlagt. Der Anleger erhält somit keine Ausschüttungen. Er ist jedoch an der Wertsteigerung durch die wieder veranlagten Erträge über die Kursperformance der Aktie beteiligt.

Verkehrswert = Marktwert

Der Wert einer Immobilie, der erzielt werden könnte, zum Zeitpunkt der Ermittlung und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Yield-Compression

Bezeichnet den Vorgang sinkender Renditen und der damit verbundenen Steigerung des Marktwerts der Immobilien (= Ertragspotenzial).

Impressum

Medieninhaber:

Sparkassen Immobilien AG

Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien

Telefon +43 (0)50100-27550

Telefax +43 (0)50100-27559

E-Mail office@s-immoag.at

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications

Wien/Hamburg

Illustration:

Rinah Lang, Berlin

Fotografie:

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

Wiener Städtische/Petra Spiola, Wien (Seite 9)

Druck:

AV+Astoria Druckzentrum GmbH, Wien

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Geschäftsbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts.

Dieser Geschäftsbericht 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 oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Geschäftsbericht 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

