

Jahresfinanzbericht  
gem. § 82 Abs. 4 Börsegesetz BGBl 2007/19  
der

SPARKASSEN IMMOBILIEN AG

zum Stichtag 31.12.2007  
für das Geschäftsjahr 2007

SPARKASSEN IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss zum  
31.12.2007

Passiva

| Aktiva                                                                                            |                | Vorjahr<br>in TEUR |                | Vorjahr<br>in TEUR | Passiva                                                          |                | Vorjahr<br>in TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                          |                |                    |                |                    | <b>A. Eigenkapital</b>                                           |                | 247.509            |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                       |                |                    |                | 0                  | <b>I. Grundkapital</b>                                           |                |                    |
| 1. Internetplattform                                                                              | 4.125,00       |                    | 1.238.952,58   | 1.411              | <b>II. Kapitalrücklagen</b>                                      |                | 225.386            |
| 2. Geschäfts-(Firmen-)wert                                                                        | 1.234.827,58   |                    |                | 1.411              | 1. gebundene                                                     | 192.019.989,30 | 15.915             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                            |                |                    |                |                    | 2. nicht gebundene                                               | 192.019.989,30 | 241.301            |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 338.900.646,91 |                    |                | 335.245            | <b>III. Gewinnrücklagen</b>                                      |                | 350                |
| (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 10.257.944,35; i.Vj.: TEUR 10,483)                             |                |                    |                |                    | 1. gesetzliche Rücklage                                          | 0,00           | 24.953             |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                             | 271.755,91     |                    |                | 269                | 2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)                            | 0,00           | 25.303             |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                      | 600.877,98     |                    | 339.773.280,80 | 6.731              | <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                          |                | 0                  |
|                                                                                                   |                |                    |                | 342.245            |                                                                  |                | 439.529.351,16     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                         |                |                    |                |                    | <b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>                                |                |                    |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                             | 286.483.765,31 |                    |                | 360.685            | 1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen          |                | 10.653             |
| 2. Beteiligungen                                                                                  | 2.866.527,60   |                    |                | 3.910              |                                                                  |                | 10.433.946,09      |
| 3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens                                                   | 4.006.669,74   |                    |                | 9.007              | <b>C. Genussscheinkapital</b>                                    |                | 270.258            |
| (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 369.528,03; i.Vj.: TEUR 370)                                   |                |                    | 293.356.962,65 | 373.602            | <b>D. Rückstellungen</b>                                         |                |                    |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                          |                |                    |                |                    | 1. Rückstellungen für Pensionen                                  | 536.475,00     | 0                  |
| <b>I. Forderungen</b>                                                                             |                |                    |                |                    | 1. Steuerrückstellungen                                          | 186.340,17     | 242                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                     | 523.197,71     | 674                |                | 305.466            | 2. sonstige Rückstellungen                                       | 3.601.538,32   | 17.508             |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                                  | 539.535.297,54 |                    |                |                    |                                                                  |                | 17.750             |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                | 950.930,12     | 902                |                | 2.098              | <b>E. Verbindlichkeiten</b>                                      |                | 42.556             |
| 4. sonstige Forderungen                                                                           | 26.684.460,17  | 309.140            | 567.693.885,54 | 309.140            | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                  | 242.762.082,15 | 1.482              |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen              | 2.450.947,77   |                    |
| <b>II. eigene Genussscheine</b>                                                                   |                |                    |                |                    | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen           | 96.777.522,29  | 115.342            |
|                                                                                                   |                |                    | 4.662.500,00   | 4.663              | 4. sonstige Verbindlichkeiten                                    | 105.351.543,25 | 49.512             |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                          |                |                    | 4.210.525,50   | 936                | (davon aus Steuern: EUR 5.293,93; i.Vj.: TEUR 3)                 |                |                    |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    | 5. Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 WvF-WFG 1989 | 11.665         |                    |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                              |                |                    | 5.486.051,80   | 3.087              |                                                                  | 11.665         |                    |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    |                                                                  | 1.033.331      |                    |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    | <b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                             |                | 1.753              |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    |                                                                  |                | 1.780.086,99       |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    |                                                                  |                | 1.035.084          |
|                                                                                                   |                |                    |                |                    |                                                                  |                | 49.337.578,78      |
| <b>D. Eventualforderungen</b>                                                                     |                |                    |                |                    | <b>G. Eventualverbindlichkeiten</b>                              |                | 59.618             |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

(Beträge in EUR)

|                                                                                                         |                       |                      | Vorjahr<br>in TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| 1. <u>Umsatzerlöse</u>                                                                                  |                       | 32.559.541,97        | 27.064             |
| 2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>                                                                 |                       |                      |                    |
| a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung<br>zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | 23.685.354,92         |                      | 3.191              |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                         | 82.094,87             |                      | 116                |
| c) übrige                                                                                               | <u>2.398.300,42</u>   | 26.165.750,21        | 2.071              |
| 3. <u>Aufwendungen für sonstige<br/>    bezogene Herstellungsleistungen</u>                             |                       | -8.718.975,96        | -6.889             |
| 4. <u>Personalaufwand</u>                                                                               |                       |                      |                    |
| a) Gehälter                                                                                             | -504.860,79           |                      | -391               |
| b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                                                 | -125,74               |                      | 0                  |
| c) Aufwendungen für Altersversorgung                                                                    | -343.040,38           |                      | -9                 |
| d) Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige<br>Abgaben und Pflichtbeiträge                             | <u>-32.192,06</u>     | -880.218,97          | -26                |
| 5. <u>Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände<br/>    des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>       |                       | -9.662.179,80        | -8.698             |
| 6. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>                                                            |                       |                      |                    |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 22 fallen                                                          | -1.198.861,16         |                      | -349               |
| b) übrige                                                                                               | <u>-11.968.870,86</u> | -13.167.732,02       | -6.837             |
| 7. <u>Zwischensumme aus Z 1 bis 6</u>                                                                   |                       | 26.296.185,43        | 9.243              |
| 8. <u>Erträge aus Beteiligungen</u>                                                                     |                       | 4.477.981,58         | 23.134             |
| (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.698.421,87;<br>i.Vj. TEUR 22.556)                             |                       |                      |                    |
| 9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des<br/>    Finanzanlagevermögens</u>                            |                       | 263.070,83           | 80                 |
| 10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>                                                         |                       | 18.675.000,08        | 7.889              |
| (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 17.739.543,08;<br>i.Vj.: TEUR 6.326)                            |                       |                      |                    |
| 11. <u>Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens</u>                                  |                       | 171.814,86           | 266                |
| 12. <u>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus<br/>    Wertpapieren des Umlaufvermögens</u>              |                       |                      |                    |
| a) Abschreibungen                                                                                       | -5.934.000,00         |                      |                    |
| b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen                                                             | <u>-6.407.980,46</u>  | -12.341.980,46       | 0                  |
| <u>Übertrag</u>                                                                                         |                       | <u>11.245.886,89</u> | <u>31.369</u>      |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

(Beträge in EUR)

|                                                                                                                                  |                | Vorjahr<br>in TEUR |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| <u>Übertrag</u>                                                                                                                  | 11.245.886,89  | 31.369             |
|                                                                                                                                  | -----          | -----              |
| 13. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u><br>(davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 6.801.716,16;<br>i.Vj.: TEUR 4.379) | -20.509.729,82 | -7.116             |
| 14. <u>Auflösung Agio zum Genussscheinkapital</u>                                                                                | 0,00           | 2.752              |
| 15. <u>Ausschüttung auf Genussscheine</u>                                                                                        | 0,00           | -16.932            |
| 16. <u>Ergebniszuweisung Genussscheine</u>                                                                                       | -22.784.511,61 | 0                  |
| 17. <u>Zwischensumme aus Z 8 bis 16</u>                                                                                          | -32.048.354,54 | 10.073             |
|                                                                                                                                  | -----          | -----              |
| 18. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>                                                                          | -5.752.169,11  | 19.316             |
| 19. <u>außerordentliche Aufwendungen</u>                                                                                         | 0,00           | -9.100             |
| 20. <u>Aufwand aus der Umstrukturierung Genussscheinfonds</u>                                                                    | -70.416.966,79 | 0                  |
| 21. <u>außerordentliches Ergebnis</u>                                                                                            | -70.416.966,79 | -9.100             |
|                                                                                                                                  | -----          | -----              |
| 22. <u>Steuern vom Einkommen</u>                                                                                                 | 1.363.202,00   | 701                |
| 23. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>                                                                                          | -74.805.933,90 | 10.917             |
|                                                                                                                                  | =====          | =====              |
| 24. <u>Auflösung unverteuerter Rücklagen</u>                                                                                     | 222.566,52     | 220                |
| 25. <u>Auflösung von Kapitalrücklagen</u>                                                                                        | 49.280.937,35  | 0                  |
| 26. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>                                                                                         | 25.302.430,03  | 0                  |
| 27. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>                                                                                          | 0,00           | -11.137            |
|                                                                                                                                  | -----          | -----              |
| 28. <u>Bilanzgewinn</u>                                                                                                          | 0,00           | 0                  |
|                                                                                                                                  | =====          | =====              |

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2007  
**(alle Zahlenangaben in Tausend EURO)****I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Hinsichtlich der Gliederung und des Umfangs der Angaben im Jahresabschluss gelangten die Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 221 Abs 3 UGB zur Anwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend den Vorschriften des § 231 Abs 2 UGB (Gesamtkostenverfahren) aufgebaut.

**II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich bisher angefallener Abschreibungen bewertet. Der Abschreibungssatz beträgt 25% für Software und 10% für den Firmenwert.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüsse und bisher angefallener Abschreibungen bewertet. Die planmäßige Abschreibung erfolgte linear mit Sätzen von 2% bis 3 % für Gebäude, 1,82% für Baurechte sowie von 10% bis 20% für bewegliche Anlagegegenstände. Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 888 vorgenommen

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben. Bilanziell wurde diese Abschreibung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Abgang dargestellt.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.934 vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Forderungen wurden zum Nennwert bzw. Barwert bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Bewertung der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte mit dem Nennwert.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik und unter Beachtung der Vorschriften gemäß der International Accounting Standards sowie unter Verwendung der AVÖ 1999 P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung – Pagler & Pagler.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter Beachtung des Imparitäts- und Höchstwertprinzips alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung hierfür notwendig ist.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungswert bilanziert.

ÄNDERUNG DER BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden im vorliegenden Jahresabschluss beibehalten.

**III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, SACHANLAGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang) dargestellt.

Die Liegenschaften sind weitgehend vermietet. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist teilweise vermietet.

Bei den Grundstücken und Bauten gab es keine Aktivierung von Zinsen gemäß § 203 Abs 4 UGB.

### FINANZANLAGEN

Angaben zu den Anteilen gemäß § 238 Z 2 UGB:

| Name                                                  | Anteil<br>% | Stichtag   | Währung | Eigen-<br>kapital | Jahres-<br>überschuss/<br>-fehlbetrag |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|---------|-------------------|---------------------------------------|
| CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG                     | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 208.952           | 26.388                                |
| German Property Invest Immobilien GmbH                | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 74.651            | -6.890                                |
| AKIM Beteiligungen GmbH                               | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 309               | 585                                   |
| IMMIN Beteiligungen GmbH                              | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 10.708            | -148                                  |
| WO Immobilienbeteiligungs GmbH                        | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 12.400            | -2.312                                |
| H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH                    | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 31                | -2                                    |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH                   | 100         | 31.12.2007 | TEUR    | 32                | -3                                    |
| E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H. | 99          | 31.12.2007 | TEUR    | 512               | -850                                  |
| „Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungs GmbH           | 99          | 31.12.2007 | TEUR    | 1                 | -1                                    |

Sämtliche Gesellschaften haben ihren Sitz in Wien.

### Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

### Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens

Hierunter gelangen der 10%-ige Anteil an der Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH, Wien, i.H. von EUR 3.500,00 und die typisch stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG mit einer stillen Einlage von EUR 3.633.641,71 (ATS 50.000.000,00) aufgrund des Vertrages über die Errichtung einer typisch stillen Gesellschaft vom 30. Dezember 1987 zuzüglich eines Verschmelzungsmehrwertes iHv EUR 369.528,03 zum Ausweis.

FORDERUNGEN

| in TEUR                                                                                         | Wert lt. Bilanz      | Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | Restlaufzeit<br>über 1 Jahr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen<br>(Vorjahr)                                      | 523<br>(674)         | 523<br>(674)               | 0<br>(0)                    |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen<br>(Vorjahr)                                   | 539.535<br>(305.466) | 272.475<br>(260.125)       | 267.060<br>(45.341)         |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht<br>(Vorjahr) | 951<br>(902)         | 951<br>(902)               | 0<br>(0)                    |
| 4. sonstige Forderungen (davon zahlbar im nächsten Geschäftsjahr: 1.654)<br>(Vorjahr)           | 26.685<br>(2.098)    | 1.654<br>(1.452)           | 25.031 *)<br>(646)          |

\*) darin enthalten eine verpfändete Termineinlage von TEUR 24.505

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mieten und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 436 (i.Vj. TEUR 595) sind bereits abgezogen.

Die sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 321 Steuerguthaben, mit TEUR 708 Forderungen aus Annuitätenzuschüssen und mit TEUR 592 die Betriebskostenverrechnung.

EIGENE GENUSSSCHEINE

Hier werden die im Vorjahr erworbenen eigenen Genussscheine ausgewiesen.

KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Hierunter werden Bankguthaben in Höhe von TEUR 4.209 und ein Kassabestand von TEUR 1 zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter dieser Position werden Garantieprovisionen und Zinsoptionsprämien erfasst, die entsprechend den Laufzeiten aufgelöst werden.

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital in Höhe von TEUR 247.509 zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Die Kapitalrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                        | <u>TEUR</u>    |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| <u>gebundene</u>                                       |                |
| Agio                                                   | 192.016        |
| Unterschiedsbetrag gemäß Art I § 8 Abs 1 1. Euro-JuBeG | <u>4</u>       |
|                                                        | 192.020        |
| <u>nicht gebundene</u>                                 | <u>0</u>       |
|                                                        | <u>192.020</u> |

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

Die Gewinnrücklagen wurden im Berichtsjahr aufgelöst.

GENUSSSCHEINKAPITAL

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 der Ergebnisanspruch entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt wird, wird dieser dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

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

UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN

Zusammensetzung und Entwicklung:

|                                                                | Stand am<br>1.1.2007<br>TEUR | Fusion<br>Herzmansky<br>TEUR | Verbrauch/<br>Auflösung<br>steuerfrei<br>TEUR | Zuführung<br>TEUR | Stand am<br>31.12.2007<br>TEUR |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1. Bewertungsreserve<br>Grund von Sonder-<br>Abschreibungen *) | 10.653                       | 3                            | -222                                          | 0                 | 10.434                         |

\*) entfällt auf Sachanlagen (Gebäude)

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen betreffen im Wesentlichen Grundbucheintragungsgebühren (TEUR 121) und die Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 66. Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 258) sowie Personalkosten für die Vorstände (TEUR 752), weiters auf Entschädigungsleistungen (TEUR 2.700) und auf Kosten aus der Umstrukturierung des Genussscheinfonds (TEUR 400).

VERBINDLICHKEITEN

| in TEUR                                                                               | Wert laut<br>Bilanz | Restlaufzeit<br>bis zu einem<br>Jahr | Restlaufzeit<br>Zwischen<br>einem und<br>fünf Jahren | Restlaufzeit<br>über fünf<br>Jahre |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                                    | 242.762             | 108.724                              | 67.249 *)                                            | 66.789 *)                          |
| (Vorjahr)                                                                             | (42.556)            | (1.914)                              | (7.234) *)                                           | (33.408) *)                        |
| 2. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen                                | 2.451               | 2.384                                | 67                                                   | 0                                  |
| (Vorjahr)                                                                             | (1.481)             | (1.471)                              | (10)                                                 | (0)                                |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen                             | 96.778              | 96.778                               | 0                                                    | 0                                  |
| (Vorjahr)                                                                             | (115.342)           | (115.342)                            | (0)                                                  | (0)                                |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon zahlbar im nächsten<br>Geschäftsjahr: 16.443) | 105.352             | 16.443                               | 32.703                                               | 56.206                             |
| (Vorjahr)                                                                             | (49.512)            | (10.265)                             | (24.694)                                             | (14.553)                           |
| 5. Baukosten- bzw. Finan-<br>zierungsbeiträge gemäß<br>§ 69 WWFSG 1989                | 11.699              | 0                                    | 0                                                    | 11.699                             |
| (Vorjahr)                                                                             | (11.665)            | (0)                                  | (0)                                                  | (11.665)                           |

\*) davon dingliche Besicherung: TEUR 78.872 (i. Vj.: TEUR 38.392) (Grundpfandrecht)

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 5.624 Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderung), welche bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen sind, mit TEUR 91.300 Barvorlagen sowie mit TEUR 286 Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenverrechnung.

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 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% („Verwohnung“) vermindert. Diese Verminderung stellt einen zusätzlichen Mieterlös dar.

#### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes (TEUR 1.549), Zuschüsse des Magistrats sowie Mietvorauszahlungen (TEUR 68) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Laufzeiten der Mietverträge.

#### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Swap-, Cap- und Collar-Verträge im Gesamtumfang von TEUR 725.000 abgeschlossen. Der positive Verkehrswert beträgt TEUR 6.068.

In einzelnen Bilanzpositionen sind die derivativen Finanzinstrumente nicht erfasst.

#### **IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

##### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse entfallen mit TEUR 27.130 (i.Vj. TEUR 22.591) auf Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (einschließlich Erlöse aus der „Verwohnung“), mit TEUR 5.251 (i.Vj. TEUR 4.310) auf die Betriebskostenverrechnung und mit TEUR 179 (i.Vj. TEUR 163) auf sonstige Mieten.

Die Gesellschaft war nur im Inland tätig.

##### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge entfallen unter anderem mit TEUR 22.798 (i.Vj. TEUR 1.398) auf Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen, mit TEUR 888 (i.Vj. TEUR 1.794) auf Zuschreibungen zum Anlagevermögen, mit TEUR 489 (i.Vj. TEUR 489) auf die anteilige Auflösung der Wohnbauförderung und mit TEUR 573 (i.Vj. TEUR 631) auf Erlöse aus Verwaltungstätigkeiten für ausländische Töchter.

##### AUFWENDUNGEN FÜR SONSTIGE

##### BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

Unter dieser Position werden mit TEUR 6.657 (i.Vj. TEUR 5.103) die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG für die vermieteten bebauten Liegenschaften und mit TEUR 2.062 (i. Vj. TEUR 1.789) Instandhaltungsaufwendungen erfasst.

##### PERSONALAUFWAND

Seit 1.10.2005 bestehen Dienstverhältnisse mit zwei Vorstandsmitgliedern, im November 2007 wurde ein dritter Vorstand bestellt. Die darauf entfallenden Aufwendungen sind hier ausgewiesen.

##### ABSCHREIBUNGEN

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses von TEUR 9.662 (i.Vj. TEUR 8.698) ausgewiesen.

##### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die Steuern betreffen im Wesentlichen Kredit- und Pfandrechtsgebühren.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 9.534 (i.Vj. TEUR 5.415) entfallen im Wesentlichen auf Verwaltungskosten (Verwaltungskosten lt. Managementvertrag mit IMMORENT AG, Wien, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Veröffentlichungskosten und Aufsichtsratsvergütungen), mit TEUR 1.581 (i.Vj. TEUR 732) auf Verkaufskosten (Werbung, Vermittlungsprovisionen),

mit TEUR 269 (i.Vj. TEUR 266) auf Garantieprovisionen, mit TEUR 128 (i.Vj. TEUR 164) auf Aufwendungen für Forderungsausfälle und die Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen, sowie mit TEUR 372 (i.Vj. TEUR 219) auf den Wertanpassungsaufwand für die erhaltenen Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989.

#### ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Hierunter werden der Beteiligungsertrag aus der im Anlagevermögen gehaltenen Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG (TEUR 293) und der stillen Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG (TEUR 486) sowie Gewinnanteile aus atypisch stillen Beteiligungen (TEUR 3.698) ausgewiesen.

#### ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Hier gelangen die Zinsen aus den Kassenobligationen der KREMSER BANK UND SPARKASSEN AG in Höhe von TEUR 45 sowie aus eigenen Genussrechten in Höhe von TEUR 218 zum Ausweis.

#### SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 765 (i.Vj. TEUR 1.078) aus Bankzinsen, mit TEUR 17.371 aus Barvorlagen (i.Vj. TEUR 6.041) und mit TEUR 369 aus Haftungsprovisionen (i.Vj. TEUR 299).

#### ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Diese Erträge resultieren aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens und der Abschichtung einer stillen Beteiligung.

#### AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN UND AUS WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Hier wird im Wesentlichen der Verlust aus der Veräußerung der Beteiligung an der Kaufhaus Steffl Betriebs AG ausgewiesen.

#### ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der Zinsenaufwand resultiert mit TEUR 10.474 (i.Vj. TEUR 1.362) aus Bankzinsen, mit TEUR 5.035 (i.Vj. TEUR 3.162) aus Barvorlagen und mit TEUR 2.793 aus langfristigen Finanzierungen.

#### ERGEBNISANSPRUCH DER GENUSSSCHEININHABER

Der Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber für das Jahr 2007 beträgt TEUR 22.784.

AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS**Aufwand aus Genussscheinumstrukturierung**

Dieser Aufwand resultiert mit TEUR 57.423 aus der Änderung der Genussscheinbedingungen per 1. Jänner 2007 sowie mit TEUR 12.594 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.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 5 die Körperschaftsteuer-Nachzahlung aus der Veranlagung 2005, mit TEUR 5 eine Nachbuchung zum Mindestkörperschaftsteuer-Aufwand 2006 und mit TEUR 74 den Körperschaftsteuer-Aufwand für das Jahr 2007. Weiters gelangen Erträge aus der Steuerumlage von zur Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von TEUR 1.078 zum Ausweis. Eine Auflösung der Körperschaftsteuerrückstellung 2006 aus der funsionierten Herzmansky Kaufhaus AG in Höhe von TEUR 370 ist ebenfalls hier ausgewiesen.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN DER VERÄNDERUNGENBEI DEN UNVERSTEUERTEN RÜCKLAGEN

Auch ohne die Bewegung bei den un versteuerten Rücklagen hätte sich keine andere Körperschaftsteuerbelastung ergeben.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Unter dieser Position gelangen Verpflichtungen aus abgegebenen Garantien und Bürgschaften zum Ausweis.

Weiters hat die Gesellschaft gegenüber inländischen und ausländischen Banken Erklärungen abgegeben, dass sie sich verpflichtet, einige deutsche und eine dänische Konzerngesellschaft in der Weise mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen, aber nur so lange, als diese Gesellschaften Kreditnehmerinnen bei diesen Banken sind.

**V. KONZERNBEZIEHUNGEN**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt wird.

## VI. SONSTIGES

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

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)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betrugen insgesamt TEUR 848. Diese umfassen mit TEUR 343 die Zahlungen an Pensionskassenbeiträgen und Aufwendungen für Pensionszusagen. An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 39 gewährt. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Wien, im März 2008

MMag. Holger SCHMIDTMAYR e.h.

Mag. Ernst VEJDOVSZKY e.h.

Mag. Friedrich WACHERNIG e.h.

Lagebericht 2007  
(Auszug aus dem Geschäftsbericht)

# 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.

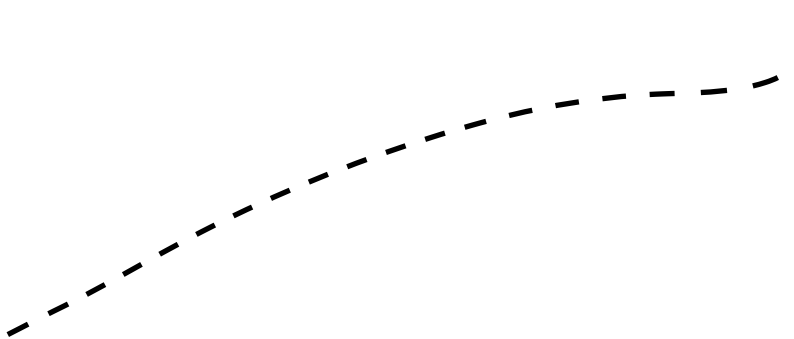
**Immobilienmärkte**

Ungeachtet der US-Immobilienkrise und seiner folgenreichen 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 390.000m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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**

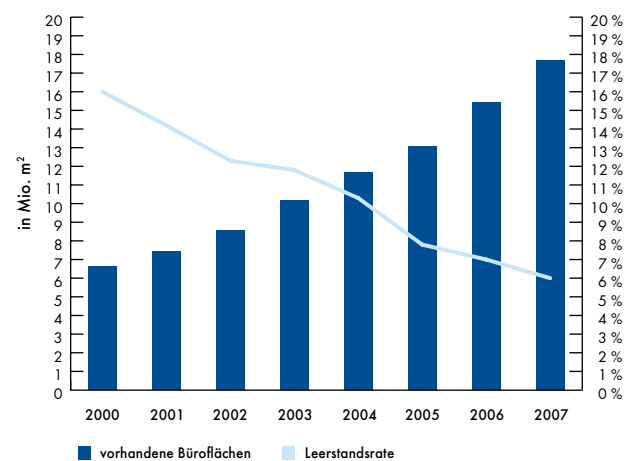
In den neuen CEE-EU-Ländern Rumänien und Bulgarien herrscht seit rund zwei Jahren eine enorme Bautätigkeit, die sich auch 2007 fortsetzte. Insgesamt wurden in Rumänien EUR 3,2 Mrd. und in Bulgarien EUR 1,9 Mrd. investiert. Das Renditeniveau ist in Einzelfällen mit einer enormen Geschwindigkeit bereits 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 m<sup>2</sup> 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

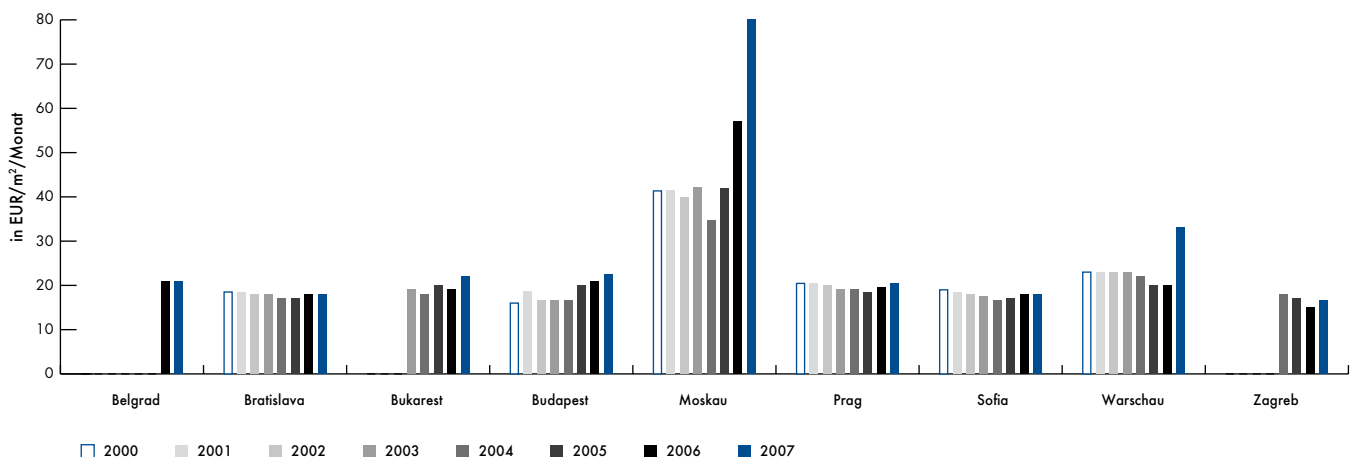
Absicherung von Grundstücken und Baugenehmigungen oder mangelnde bautechnische Regelungen. Derzeit bauen im Wohnungssegment vor allem inländische Investoren, und auch der Anteil an laufenden Büroprojektentwicklungen von Seiten internationaler Investoren ist noch sehr gering. In Serbien beschränkt sich 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 -Leerstandsraten (2000–2007)



Quelle: CB Richard Ellis.

### CEE-Top-Büromieten (2000–2007)



Quelle: CB Richard Ellis.





# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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 ausgezeichnete 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 % <sup>1</sup> |
| Rumänien    | 5,5 % <sup>2</sup> |

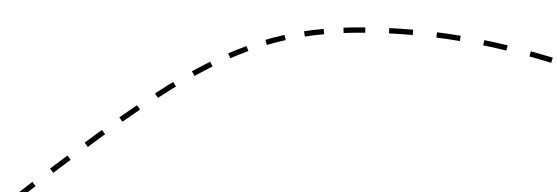
<sup>1</sup> Umbau Hotel Marriott.

<sup>2</sup> Noch nicht vermietete Geschäftsflächen im Hotel Novotel.

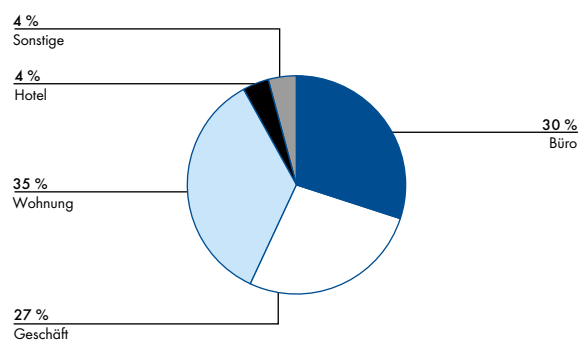
|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Anzahl der Objekte<sup>1</sup></b> | <b>231</b>                     |
| <b>Gesamtnutzfläche</b>               | <b>1.385.900 m<sup>2</sup></b> |
| davon Österreich                      | 316.700 m <sup>2</sup>         |
| davon Deutschland                     | 559.100 m <sup>2</sup>         |
| davon CEE                             | 510.100 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vermietungsgrad gesamt</b>         | <b>91 %</b>                    |
| Vermietungsgrad Österreich            | 93 %                           |
| Vermietungsgrad Deutschland           | 88 %                           |
| Vermietungsgrad CEE                   | 97 %                           |

<sup>1</sup> inklusive Entwicklungsprojekte.

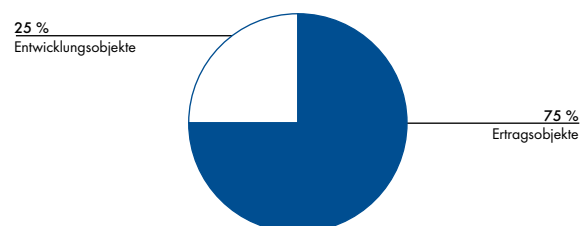
Details zum Immobilienportfolio (Adressen, Schätzwerte, Renditen etc.) sind auf den Seiten 86 und 87 ersichtlich.



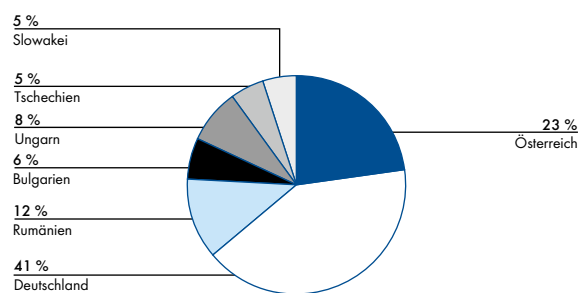
### Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart<sup>1</sup>



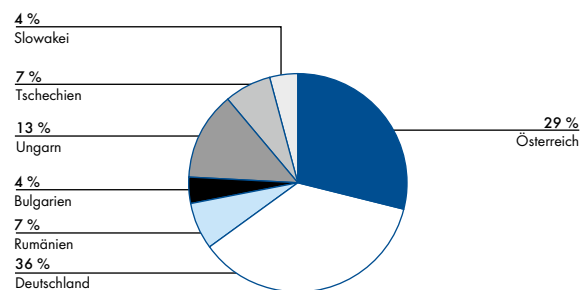
### Gesamtnutzfläche nach Ertragsobjekten und Entwicklungsobjekten



### Gesamtnutzfläche nach Regionen<sup>1</sup>



### Immobilienvermögen nach Regionen<sup>2</sup>



<sup>1</sup> inklusive Entwicklungsprojekte.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

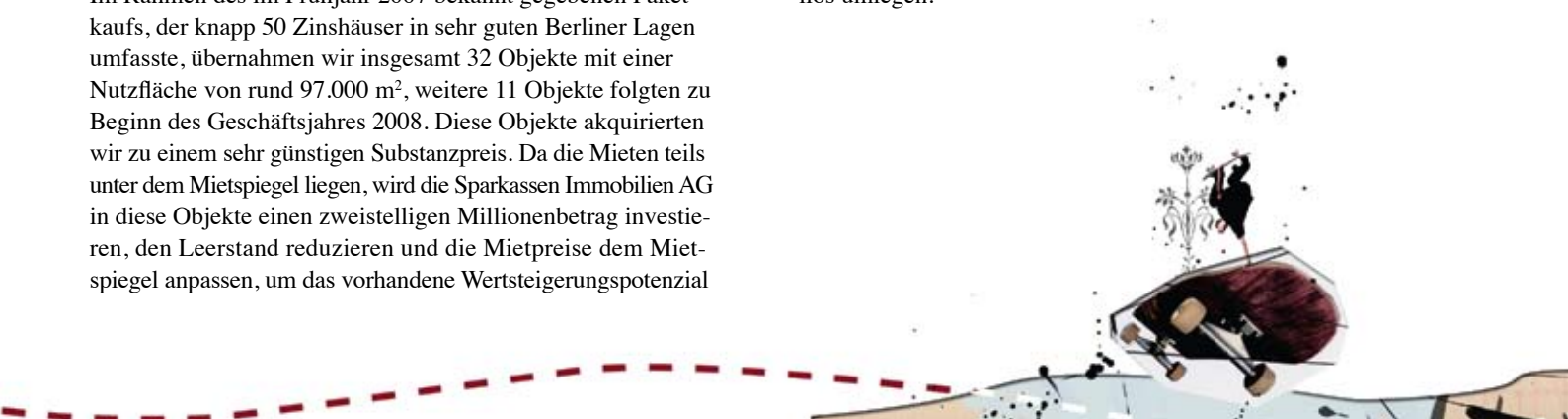
Im Rahmen des im Frühjahr 2007 bekannt gegebenen Paketkaufs, der knapp 50 Zinshäuser in sehr guten Berliner Lagen umfasste, übernahmen wir insgesamt 32 Objekte mit einer Nutzfläche von rund 97.000 m<sup>2</sup>, weitere 11 Objekte folgten zu Beginn des Geschäftsjahres 2008. Diese Objekte akquirierten 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 m<sup>2</sup> in zentralen Lagen betrug EUR 13,3 Mio. Ein weiteres Paket von insgesamt neun Wohnimmobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist die Deutsche Bank. Zu den bestehenden Hamburger Wohnimmobilien kam eine Reihe weiterer, beispielsweise vier Wohnobjekte mit einer Nutzfläche von 8.400 m<sup>2</sup> in zentraler Grünlage und weitere drei Wohnobjekte mit rund 6.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und rund 1.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 16.300 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und 1.900 m<sup>2</sup> Büro- und sonstige Flächen umfasst diese Immobilie in Wiens bekanntester Einkaufsstraße.

In zentraler Lage Prags ging das Bürogebäude Palác Karlín mit einer Gesamtfläche von 16.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## 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 Einkaufscenter 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 m<sup>2</sup> auf dem 112.500 m<sup>2</sup> 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 Zwillingengebäude mit 47.100 m<sup>2</sup> Bürofläche gebaut. Das Objekt mit einem Investmentvolumen 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden 47.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem 5.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet werden. Derzeit läuft der Entwicklungsprozess.

In ausgezeichneter Prager Lage des 8. Bezirks nahe an der Moldau wird auf 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

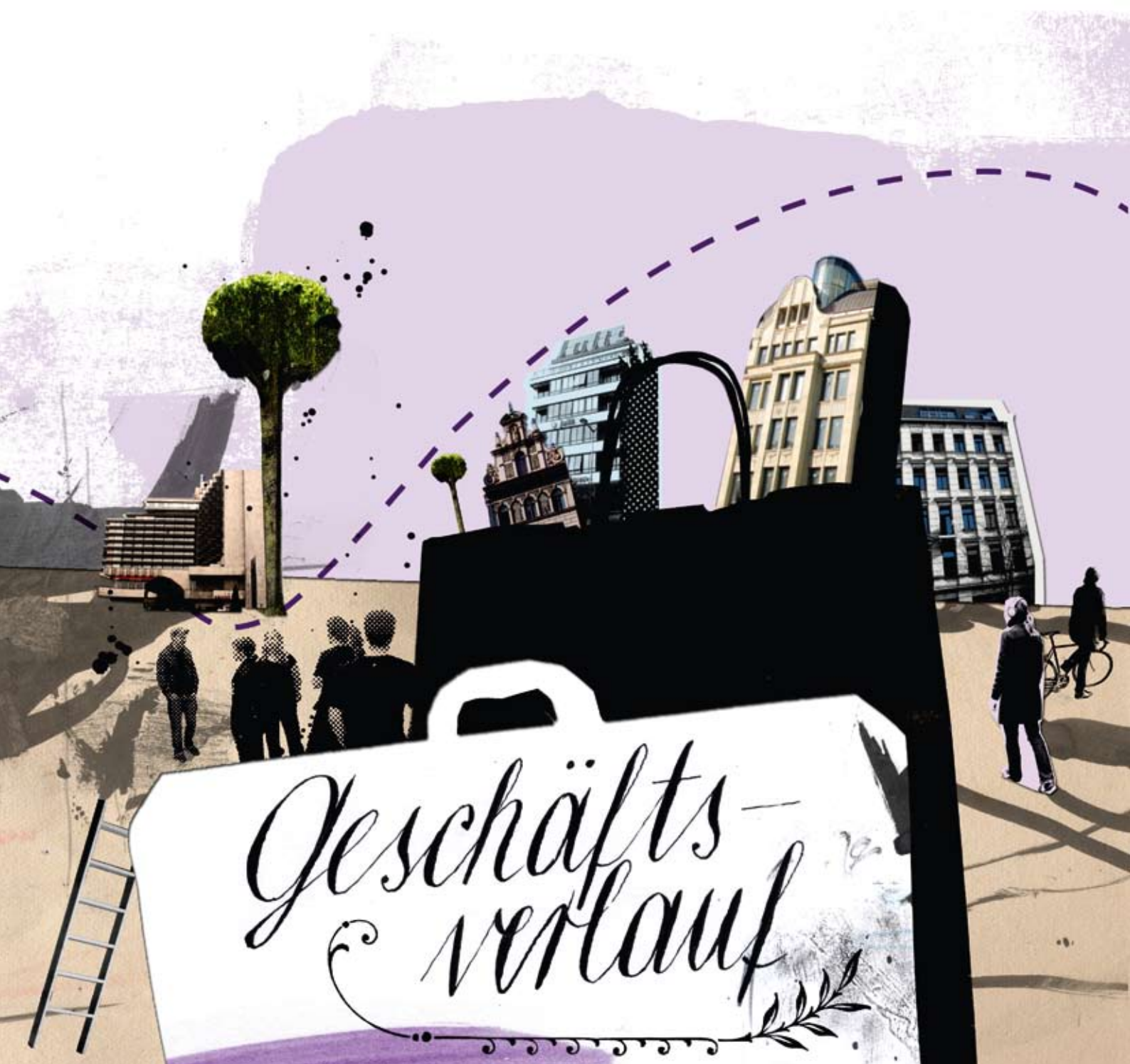
| Mio. EUR               | 2007        |
|------------------------|-------------|
| Österreich             | 29,3        |
| Deutschland            | -7,4        |
| Slowakei               | 1,8         |
| Tschechien             | 1,8         |
| Ungarn                 | 15,7        |
| Bulgarien <sup>1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

<sup>1</sup> noch keine Ertragsobjekte vorhanden.

<sup>2</sup> 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.

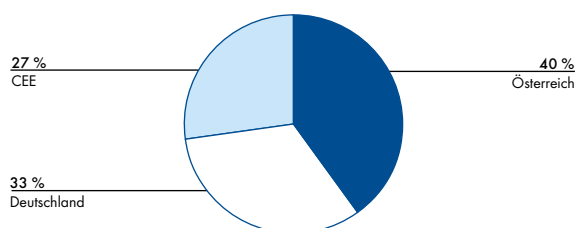
### Kurzfassung Gewinn- und Verlustrechnung

| in TEUR                                                                  | 01.01.-31.12.2007 | restated<br>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                           |              |
| <b>Betriebsleistung</b>                                                  | <b>153.509</b>    | <b>108.200</b>                | <b>42 %</b>  |
| <b>EBIT</b>                                                              | <b>100.037</b>    | <b>75.758</b>                 | <b>32 %</b>  |
| Finanzergebnis                                                           | -43.254           | -30.082                       | 44 %         |
| Aufwand aus der Umstrukturierung des Genussscheinfonds                   | -21.382           | 0                             |              |
| <b>EBT</b>                                                               | <b>35.401</b>     | <b>45.676</b>                 | <b>-22 %</b> |
| <b>Periodenüberschuss nach Steuern</b>                                   | <b>28.652</b>     | <b>38.058</b>                 | <b>-25 %</b> |
| Den Minderheiten zurechenbarer Jahresüberschuss                          | -2.742            | -1.238                        |              |
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Jahresüberschuss | 25.910            | 36.820                        | -30 %        |

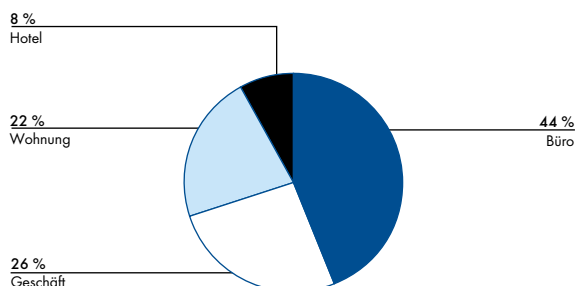
### Umsatz- und Ertragslage

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.

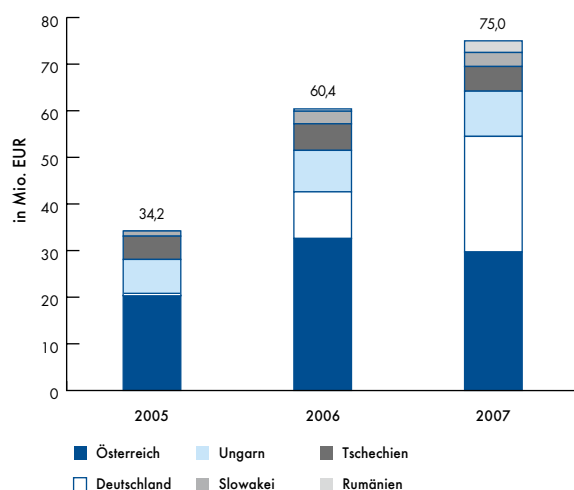
## Mieterlöse regional



## 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 |
|----------------------|------|
| <b>Österreich</b>    |      |
| Umsatzerlöse         | 36,3 |
| Mieterlöse           | 29,7 |
| Net Operating Income | 24,9 |
| NOI-Marge            | 68 % |
| <b>Deutschland</b>   |      |
| Umsatzerlöse         | 33,1 |
| Mieterlöse           | 24,8 |
| Net Operating Income | 19,9 |
| NOI-Marge            | 60 % |
| <b>CEE</b>           |      |
| 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 belief 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<br>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                |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>         | <b>49.358</b> | <b>46.508</b>    |

### Rentabilitätskennzahlen

|               | 2007  | restated<br>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<br>31.12.2006 | Veränderung |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------|
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>           |                  |                        |             |
| 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                  |             |
|                                            | <b>1.542.169</b> | <b>1.183.694</b>       | <b>30 %</b> |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>           | <b>179.500</b>   | <b>127.349</b>         | <b>41 %</b> |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>       | <b>1.080</b>     | <b>3.709</b>           |             |
| <b>Summe Aktiva</b>                        | <b>1.722.748</b> | <b>1.314.752</b>       | <b>31 %</b> |
| <b>A. Eigenkapital</b>                     |                  |                        |             |
| I. Eigenanteil                             | 602.908          | 577.662                |             |
| II. Fremdanteil                            | 16.694           | 34.553                 |             |
|                                            | <b>619.602</b>   | <b>612.215</b>         |             |
| <b>B. Genussscheinkapital (nachrangig)</b> | <b>297.094</b>   | <b>314.062</b>         |             |
| <b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>   |                  |                        |             |
| 1. Langfristige Bankverbindlichkeiten      | 468.475          | 260.975                | 80 %        |
| 2. Rückstellungen                          | 43.019           | 31.925                 |             |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten              | 98.826           | 22.721                 |             |
|                                            | <b>610.320</b>   | <b>315.621</b>         |             |
| <b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   | <b>191.316</b>   | <b>68.334</b>          |             |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>       | <b>4.416</b>     | <b>4.520</b>           |             |
| <b>Summe Passiva</b>                       | <b>1.722.748</b> | <b>1.314.752</b>       | <b>31 %</b> |

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.

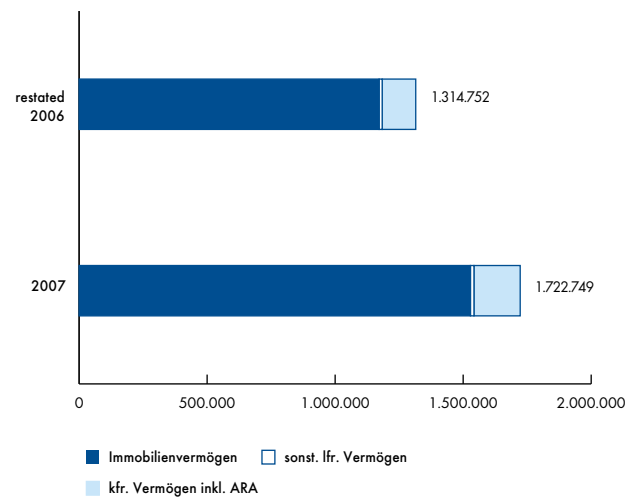
Der Net Asset Value stieg auf EUR 660,2 Mio. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich auf Verkaufsgewinne und Neubewertungsgewinne zurückzuführen. Der NAV/Aktie betrug zum 31.12.2007 EUR 9,7 und lag somit um 9 % über dem Stichtagswert des Vorjahres.

### NAV-Berechnung

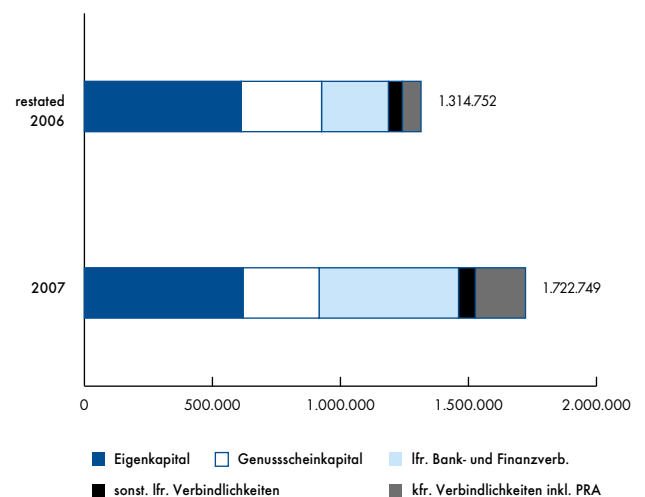
| in Mio. EUR                       | 31.12.2007   |
|-----------------------------------|--------------|
| Eigenkapital ohne Fremdannteil    | 602,9        |
| Latente Steuern                   | 32,8         |
| Nicht bilanzierte stille Reserven | 24,5         |
| <b>Net Asset Value (NAV)</b>      | <b>660,2</b> |
| <b>NAV/Aktie in EUR</b>           | <b>9,7</b>   |

### Entwicklung Bilanzstruktur

#### Aktiva



#### Passiva



## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

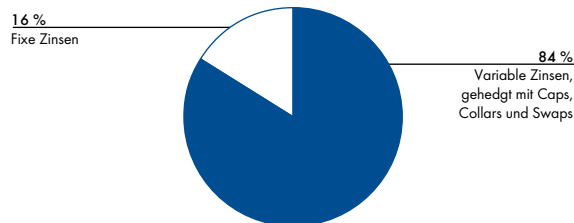
### Langfristige Bankverbindlichkeiten per 31.12.2007

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

### Kennzahlen zur Finanzierung

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

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 Kernaufgabe, 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 m<sup>2</sup> 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.

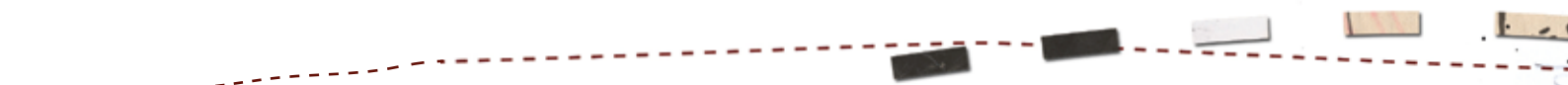
Bei der Auswahl der zu unterstützenden Projekte legen wir auf den Bezug zum Kerngeschäft Immobilien sowie das Involvement der eigenen Mitarbeiter Wert. Sie waren bei der Auswahl zusätzlicher Projekte für 2008 vor allem in den CEE-Ländern maßgeblich beteiligt. Auch bei der Umsetzung der Caritas-Projekte 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-Managments 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 Risikoüberwachung 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, entstehen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Nettonutzfläche gesamt 7.800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> verfügt, unterschrieben.



## II. Bestätigungsvermerk

Tz 101 Wir haben den Jahresabschluss der **Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. 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 Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der **Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft** zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 12. März 2008

Eidos Deloitte

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft

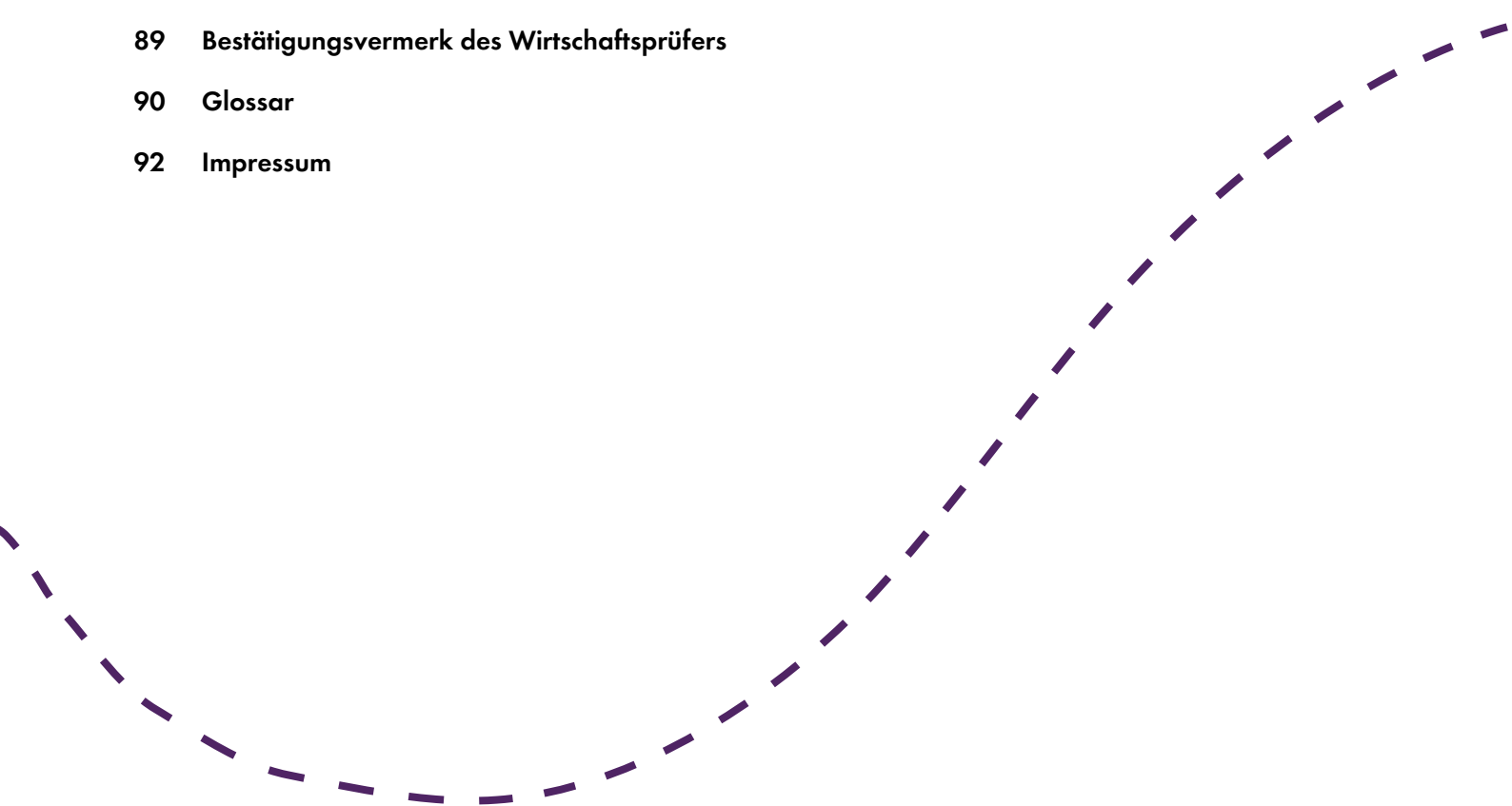
Mag. Erich Kandler

Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

# Konzernabschluss

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



# Konzernbilanz

## zum 31. Dezember 2007

| in TEUR                                          | Note  | 31.12.2007       | restated<br>31.12.2006 |
|--------------------------------------------------|-------|------------------|------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |       |                  |                        |
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>                 |       |                  |                        |
| 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                  |
|                                                  |       | <b>1.542.168</b> | <b>1.183.694</b>       |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>                 |       |                  |                        |
| 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                 |
|                                                  |       | <b>179.500</b>   | <b>127.349</b>         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>             |       |                  |                        |
|                                                  |       | <b>1.080</b>     | <b>3.709</b>           |
|                                                  |       | <b>1.722.748</b> | <b>1.314.752</b>       |

| in TEUR                                             | Note   | 31.12.2007       | restated<br>31.12.2006 |
|-----------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|
| <b>PASSIVA</b>                                      |        |                  |                        |
| <b>A. Eigenkapital</b>                              | 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                 |
|                                                     |        | <b>619.602</b>   | <b>612.215</b>         |
| <b>B. Genussscheinkapital (nachrangig)</b>          | 24     | <b>297.094</b>   | <b>314.062</b>         |
| <b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |        |                  |                        |
| 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                 |
|                                                     |        | <b>610.320</b>   | <b>315.621</b>         |
| <b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            |        |                  |                        |
| 1. Finanzverbindlichkeiten                          |        | 148.983          | 30.224                 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |        | 12.563           | 6.799                  |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                       |        | 29.770           | 31.311                 |
|                                                     |        | <b>191.316</b>   | <b>68.334</b>          |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                |        | <b>4.416</b>     | <b>4.520</b>           |
|                                                     |        | <b>1.722.748</b> | <b>1.314.752</b>       |

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

## vom 1.1.2007 bis zum 31.12.2007

| in TEUR                                                                                                       | Note | 1-12/2007      | restated<br>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                   |
| <b>5. Betriebsleistung</b>                                                                                    |      | <b>153.509</b> | <b>108.200</b>        |
| 6. Abschreibungen                                                                                             |      | -3.894         | -2.442                |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                         | 11   | -49.578        | -29.999               |
| <b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>                                                            |      | <b>100.037</b> | <b>75.758</b>         |
| 9. Finanzergebnis                                                                                             | 12   | -43.254        | -30.082               |
| 10. Aufwand aus der Umstrukturierung des Genussscheinfonds                                                    | 13   | -21.382        | 0                     |
| <b>11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>                                                                 |      | <b>35.401</b>  | <b>45.676</b>         |
| 12. Ertragssteuern                                                                                            | 14   | -6.749         | -7.618                |
| <b>13. Periodenüberschuss nach Steuern</b>                                                                    |      | <b>28.652</b>  | <b>38.058</b>         |
| 14. Den Minderheiten zurechenbarer Jahresüberschuss (Minderheitenanteile)                                     |      | -2.742         | -1.238                |
| <b>15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Jahresüberschuss (Konzernjahresüberschuss)</b> |      | <b>25.910</b>  | <b>36.820</b>         |

### 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<br>1 - 12/2006 |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR          | 25.910      | 36.820                  |
| Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | 68.118.718  | 59.118.718              |
| <b>Konzerngewinn je Aktie in EUR</b>          | <b>0,38</b> | <b>0,62</b>             |

# Konzern-Cash flow-Rechnung

| in TEUR                                                                                       | 2007            | restated<br>2006 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Jahresüberschuss vor Steuern/EBT</b>                                                       | <b>35.401</b>   | <b>45.676</b>    |
| 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                |
| <b>Cashflow I</b>                                                                             | <b>49.358</b>   | <b>46.508</b>    |
| <b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>                                                   |                 |                  |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                 | -11.956         | -26.028          |
| Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten                                    | 78.560          | -968             |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA                                                        | 139.592         | 27.522           |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                              | <b>255.554</b>  | <b>47.034</b>    |
| <b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>                                                   |                 |                  |
| 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            |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                                     | <b>-317.610</b> | <b>-354.242</b>  |
| <b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                  |                 |                  |
| 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<br>und obligationenähnlichen Genussrechten | 0               | -9.100           |
| Netto-Geldzu/-abfluss aus langfristigen Finanzierungen                                        | 207.500         | 86.373           |
| Gezahlte Zinsen                                                                               | -28.533         | -9.965           |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                    | <b>99.622</b>   | <b>209.346</b>   |
| <b>Nettoveränderung von liquiden Mitteln</b>                                                  | <b>37.566</b>   | <b>-97.862</b>   |
| Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Beginn des Geschäftsjahres             | <b>80.588</b>   | <b>178.450</b>   |
| Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Ende des Geschäftsjahres               | <b>118.154</b>  | <b>80.588</b>    |
|                                                                                               | <b>37.566</b>   | <b>-97.862</b>   |

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

| in TEUR                                       | Grundkapital   | Kapital-<br>rücklagen | Gewinn-<br>rücklagen | Fremdanteile  | Summe          |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|
| <b>Stand 1.1.2007 (At Cost)</b>               | <b>247.509</b> | <b>241.301</b>        | <b>35.863</b>        | <b>33.430</b> | <b>558.103</b> |
| Änderung der Bilanzierungsmethode/Restatement | 0              | 0                     | 52.989               | 1.123         | 54.112         |
| <b>Stand 1.1.2007 (Fair Values)</b>           | <b>247.509</b> | <b>241.301</b>        | <b>88.852</b>        | <b>34.553</b> | <b>612.215</b> |
| Kapitalerhöhung                               | 0              | 0                     | 0                    | 0             | 0              |
| Erwerb                                        | 0              | 0                     | 0                    | 5.529         | 5.529          |
| Abgang                                        | 0              | 0                     | 0                    | -26.053       | -26.053        |
| Konzerngewinn                                 | 0              | 0                     | 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         |
| <b>Stand 31.12.2007</b>                       | <b>247.509</b> | <b>241.301</b>        | <b>114.098</b>       | <b>16.694</b> | <b>619.602</b> |

| in TEUR                                       | Grundkapital   | Kapital-<br>rücklagen | Gewinn-<br>rücklagen | Fremdanteile  | Summe          |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|
| <b>Stand 1.1.2006 (At Cost)</b>               | <b>182.106</b> | <b>152.804</b>        | <b>28.858</b>        | <b>23.915</b> | <b>387.683</b> |
| Änderung der Bilanzierungsmethode/Restatement | 0              | 0                     | 31.198               | 527           | 31.725         |
| <b>Stand 1.1.2006 (Fair Values)</b>           | <b>182.106</b> | <b>152.804</b>        | <b>60.056</b>        | <b>24.442</b> | <b>419.408</b> |
| 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         |
| <b>Stand 31.12.2006</b>                       | <b>247.509</b> | <b>241.301</b>        | <b>88.852</b>        | <b>34.553</b> | <b>612.215</b> |

## 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           |
|                               | <b>247.509</b> | <b>247.509</b> | <b>0</b>    |

## 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                 |
| <b>Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres</b> | <b>68.118.718</b> | <b>68.118.718</b> |
| Eigene Aktien im Bestand                                         | 0                 | 0                 |
| <b>Ausgegebene Aktien</b>                                        | <b>68.118.718</b> | <b>68.118.718</b> |

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

# 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<br>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<br>(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<br>Erstkonsolidierung |
|--------------------------------------------------------------|------------|------|----------------|-------|---------|--------------------------------|
| Maier 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<br>(GPI I APS)              | Aarup      | DK   | 125.000,00     | 99,71 | DKK     | 31.3.2007                      |
| GERMAN PROPERTY INVESTMENT II ApS<br>(GPI II APS)            | Aarup      | DK   | 125.000,00     | 99,71 | DKK     | 31.3.2007                      |
| GERMAN PROPERTY INVESTMENT III ApS<br>(GPI III APS)          | Aarup      | DK   | 125.000,00     | 99,71 | DKK     | 1.7.2007                       |
| Bank-garázs Ingatlanfejlesztési<br>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<br>(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 Citic Immobilien-Gruppe in Deutschland zu einem Wert von EUR 185 Mio. Schulden wurden im Ausmaß von EUR 119,8 Mio übernommen. Die Sparkassen Immobilien AG übernimmt 88 Immobilien mit rund 2.200 Wohnungen in großteils sehr guten Lagen in Berlin und Leipzig. Neben den beiden Besitzgesellschaften erfolgte die erstmalige Konsolidierung von zwei Holdinggesellschaften und einer Hausverwaltungsgesellschaft.

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

Mitte Jänner 2007 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der rumänischen Gesellschaft ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in Bukarest unterzeichnet, diese Gesellschaft ist alleinige Eigentümerin der in Rumänien, in der Gemeinde Jilava, gelegenen Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. 97.000 m<sup>2</sup>. Der Immobilientransaktionswert betrug EUR 7,4 Mio. Es wurden keine Verbindlichkeiten übernommen.

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

Die Anteile an der „Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. 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 weiterer 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 Zwischengesellschaft 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      |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>               |                  |                |                  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände           |                  |                |                  |
| 1. Sonstige                                    | 36               | 0              | 36               |
| II. Sachanlagen                                |                  |                |                  |
| 1. Vermietete Immobilien                       | 732.889          | 111.752        | 844.641          |
| 2. Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien | 147.640          | 4.040          | 151.680          |
| 3. Selbst betriebene Hotels                    | 73.273           | 0              | 73.273           |
| 4. Anlagen in Bau                              | 102.121          | 0              | 102.121          |
| 5. Sonstige Sachanlagen                        | 1.771            | 0              | 1.771            |
| III. Finanzanlagen                             | 7.027            | 0              | 7.027            |
| IV. Langfristige Forderungen                   | 3.145            | 0              | 3.145            |
|                                                | <b>1.067.902</b> | <b>115.792</b> | <b>1.183.694</b> |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>               | <b>127.349</b>   | <b>0</b>       | <b>127.349</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>           | <b>3.709</b>     | <b>0</b>       | <b>3.709</b>     |
|                                                | <b>1.198.960</b> | <b>115.792</b> | <b>1.314.752</b> |

## PASSIVA per 1. Jänner 2007

| in TEUR                                  | At Cost          | Umwertung      | Fair Values      |
|------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                   |                  |                |                  |
| 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           |
|                                          | <b>558.103</b>   | <b>54.112</b>  | <b>612.215</b>   |
| <b>B. Genussscheinkapital</b>            | <b>269.058</b>   | <b>45.004</b>  | <b>314.062</b>   |
| <b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b> |                  |                |                  |
| 1. Langfristige Bankverbindlichkeiten    | 260.975          | 0              | 260.975          |
| 2. Rückstellungen                        | 12.434           | 19.491         | 31.925           |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten            | 22.721           | 0              | 22.721           |
|                                          | <b>296.130</b>   | <b>19.491</b>  | <b>315.621</b>   |
| <b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>71.149</b>    | <b>-2.815*</b> | <b>68.334</b>    |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>     | <b>4.520</b>     | <b>0</b>       | <b>4.520</b>     |
|                                          | <b>1.198.960</b> | <b>115.792</b> | <b>1.314.752</b> |

\* 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            |
| <b>5. Betriebsleistung</b>                         | <b>86.387</b> | <b>21.813</b> | <b>108.200</b> |
| 6. Abschreibungen                                  | -21.078       | 18.636        | -2.442         |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen              | -29.999       | 0             | -29.999        |
| <b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b> | <b>35.310</b> | <b>40.449</b> | <b>75.758</b>  |
| 9. Finanzergebnis                                  | -16.139       | -13.943       | -30.082        |
| <b>10. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>      | <b>19.171</b> | <b>26.506</b> | <b>45.676</b>  |
| 11. Ertragsteuern                                  | -3.498        | -4.120        | -7.618         |
| <b>12. Periodenüberschuss nach Steuern</b>         | <b>15.673</b> | <b>22.386</b> | <b>38.058</b>  |
| 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<br>2006 | 2007          | restated<br>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               |
| <b>Betriebsleistung</b>                                                              | <b>69.126</b> | <b>50.528</b>    | <b>26.502</b> | <b>11.426</b>    |
| Abschreibungen                                                                       | -29           | -122             | -61           | -28              |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                   | -22.627       | -18.101          | -15.072       | -4.295           |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                  | <b>46.470</b> | <b>32.305</b>    | <b>11.369</b> | <b>7.103</b>     |
| Langfristiges Vermögen<br>Stand 31.12.                                               | 451.730       | 539.789          | 571.225       | 240.021          |
| Langfristige Verbindlichkeiten<br>(inkl. Genussrechte in Österreich)<br>Stand 31.12. | 541.585       | 430.927          | 210.269       | 64.244           |

| Slowakei     |                  | Tschechien    |                  | Ungarn        |                  | Bulgarien   |                  | Rumänien     |                  | Ukraine     |                  | Summe          |                  |
|--------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|-------------|------------------|--------------|------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|
| 2007         | restated<br>2006 | 2007          | restated<br>2006 | 2007          | restated<br>2006 | 2007        | restated<br>2006 | 2007         | restated<br>2006 | 2007        | restated<br>2006 | 2007           | restated<br>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            |
| <b>6.092</b> | <b>11.514</b>    | <b>19.176</b> | <b>18.853</b>    | <b>29.522</b> | <b>15.345</b>    | <b>16</b>   | <b>0</b>         | <b>3.075</b> | <b>534</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>         | <b>153.509</b> | <b>108.200</b>   |
| -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          |
| <b>4.600</b> | <b>10.225</b>    | <b>15.414</b> | <b>16.480</b>    | <b>23.051</b> | <b>9.978</b>     | <b>-308</b> | <b>-145</b>      | <b>-398</b>  | <b>-187</b>      | <b>-161</b> | <b>0</b>         | <b>100.037</b> | <b>75.758</b>    |
| 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<br>1-12/2006 |
|----------------|---------------|-----------------------|
| Mieterträge    | 74.992        | 60.360                |
| Betriebskosten | 20.899        | 12.887                |
| Sonstige       | 0             | 346                   |
|                | <b>95.891</b> | <b>73.593</b>         |

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

| Segmentierung nach Nutzungsart | Verteilung der Mieterlöse<br>1-12/2007 |               | Verteilung der Mieterlöse<br>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          |
|                                | <b>74.992</b>                          | <b>100,00</b> | <b>60.360</b>                                   | <b>100,00</b> |

## 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

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

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

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

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<br>1-12/2006 |
|--------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| Veräußerungserlös        |          | 182.594       | 11.082                |
| Buchwertabgang:          |          |               |                       |
| Vermietete Immobilien    | -1.835   |               |                       |
| Zur Veräußerung bestimmt | -168.166 | -170.001      | -10.706               |
|                          |          | <b>12.593</b> | <b>376</b>            |

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<br>1-12/2006 |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b> |               |                       |
| Betriebskosten                                         | 21.693        | 14.101                |
| Einzelwertberichtigungen von Forderungen               | 525           | 608                   |
| Instandhaltungsaufwand                                 | 6.251         | 3.022                 |
| Vermittlungsprovisionen                                | 575           | 656                   |
| Sonstige                                               | 3.348         | 1.115                 |
|                                                        | <b>32.392</b> | <b>19.502</b>         |
| <b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>              |               |                       |
| 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                   |
|                                                        | <b>17.186</b> | <b>10.497</b>         |
|                                                        | <b>49.578</b> | <b>29.999</b>         |

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 IMMORENT 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<br>1-12/2006 |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Ergebnisanspruch laut<br>Genussscheinbedingungen | -22.784        | -25.878               |
| Finanzierungsaufwand                             | -29.975        | -11.383               |
| Finanzierungserträge                             | 9.505          | 7.179                 |
|                                                  | <b>-43.254</b> | <b>-30.082</b>        |

**Finanzierungsaufwand**

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

Die sonstigen Finanzierungsaufwendungen betreffen insbesondere Nebenkosten der Kreditgewährung.

**Finanzierungserträge**

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

**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<br>1-12/2006 |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Laufender Steueraufwand             | 468          | 966                   |
| Latenter Steueraufwand              | 9.982        | 6.718                 |
| Aperiodischer latenter Steuerertrag | -3.701       | -66                   |
|                                     | <b>6.749</b> | <b>7.618</b>          |

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

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<br>1-12/2006 |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Buchwert zum 1.1. „At Cost“            | 732.889          | 642.146               |
| Änderung der Bilanzierungsmethode      | 111.752          | 75.343                |
| <b>Buchwert zum 1.1. „Fair Values“</b> | <b>844.641</b>   | <b>717.489</b>        |
| 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                |
| <b>Buchwert zum 31. 12.</b>            | <b>1.209.788</b> | <b>844.641</b>        |

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

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

Zusammensetzung:

### Vermietete Immobilien

| in TEUR     | 31.12.2007       | restated<br>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                 |
|             | <b>1.209.788</b> | <b>844.641</b>         |

### Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

| in TEUR     | 31.12.2007    | restated<br>31.12.2006 |
|-------------|---------------|------------------------|
| Österreich  | 0             | 125.400                |
| Deutschland | 31.600        | 0                      |
| Tschechien  | 0             | 26.280                 |
|             | <b>31.600</b> | <b>151.680</b>         |

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

## 16. SELBST BETRIEBENE HOTELS

### Selbst betriebene Hotels

| in TEUR  | 31.12.2007    | restated<br>31.12.2006 |
|----------|---------------|------------------------|
| Ungarn   | 63.093        | 46.806                 |
| Rumänien | 27.297        | 26.467                 |
|          | <b>90.390</b> | <b>73.273</b>          |

### Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)

| in TEUR     | 31.12.2007     | restated<br>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                  |
|             | <b>196.674</b> | <b>102.121</b>         |

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

## 17. FINANZANLAGEN

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

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

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

| in TEUR                                  | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>1.1.07 | Abschreibungen | Abgänge    | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.07 | Buchwerte<br>1.1.07 | Buchwerte<br>31.12.07 |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                                        |                |            |                                          |                     |                       |
| a) Sonstige immaterielle Anlagen         | -21                                    | -20            | 0          | -41                                      | 36                  | 285                   |
| <b>Sachanlagen</b>                       |                                        |                |            |                                          |                     |                       |
| 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                 |
| <b>Finanzanlagen</b>                     |                                        |                |            |                                          |                     |                       |
| a) Anteile an verbundenen Unternehmen    | 0                                      | 0              | 0          | 0                                        | 141                 | 227                   |
| b) Beteiligungen                         | 0                                      | 0              | 0          | 0                                        | 6.886               | 6.597                 |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>-4.524</b>                          | <b>-3.895</b>  | <b>630</b> | <b>-7.789</b>                            | <b>82.107</b>       | <b>102.531</b>        |

**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<br>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                  |
|                                                       | <b>29.431</b> | <b>20.177</b>          |

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<br>31.12.2006 |
|------------------------|---------------|------------------------|
| Erste Bank Gruppe      | 18.924        | 17.197                 |
| Andere Kreditinstitute | 11.998        | 16.749                 |
| Kassenbestand          | 88            | 68                     |
|                        | <b>31.010</b> | <b>34.014</b>          |

**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

| in TEUR                     | Latente Steueransprüche |                        | Latente Steuerschulden |                        |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | 31.12.2007              | restated<br>31.12.2006 | 31.12.2007             | restated<br>31.12.2006 |
| Steuerliche Verlustvorträge | 3.879                   | 4.062                  | 386                    | 815                    |
| Immobilienvermögen          | -2.302                  | -1.069                 | -32.601                | -24.068                |
| Sonstiges                   | 0                       | 152                    | -2.191                 | -2.514                 |
|                             | <b>1.577</b>            | <b>3.145</b>           | <b>-34.406</b>         | <b>-25.767</b>         |

## 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 Bezugsrechtausschluss 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 Fremddanteile 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<br>TEUR | Ergebnisvortrag<br>TEUR | Ergebnis Periode<br>TEUR | insgesamt<br>TEUR | pro Stück<br>EUR |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| Genussscheinkapital                                                  | 278.573                     |                         |                          |                   | 72,67            |
| Ergebnisvortrag 1. Jänner 2007                                       |                             | 44.889                  |                          |                   | 11,71            |
| Rückkauf und Einzug von 582.509 Stück<br>im Juli bzw. September 2007 | -42.331                     | -6.821                  |                          |                   | -                |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber                             |                             |                         | 22.784                   |                   | 7,01             |
| Genussscheinkapital zum<br>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<br>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.<br>restated | Konsol.kreis<br>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           |
|                                  | <b>31.925</b>          | <b>-1.515</b>               | <b>-2.662</b> | <b>0</b>  | <b>15.271</b> | <b>43.019</b> |

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 Förderungsbestimmungen 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 österreichischen 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<br>31.12.2006 |
|------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| <b>Forderungen:</b>                            |                |                        |
| Sonstige Forderungen                           | 1.573          | 39                     |
| Wertpapiere, Wertrechte und Anteile            | 39.504         | 0                      |
| Guthaben bei Kreditinstituten                  | 22.438         | 17.197                 |
|                                                | <b>63.515</b>  | <b>17.236</b>          |
| <b>Verbindlichkeiten:</b>                      |                |                        |
| 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                  |
|                                                | <b>211.929</b> | <b>100.366</b>         |

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<br>2006 |
|------------------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Aufwendungen:</b>                           |               |                  |
| 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              |
|                                                | <b>13.380</b> | <b>7.397</b>     |

| in TEUR                  | 2007         | restated<br>2006 |
|--------------------------|--------------|------------------|
| <b>Erträge:</b>          |              |                  |
| Miete und Betriebskosten | 916          | 1.051            |
| Bankzinsen               | 470          | 1.096            |
| Sonstige Zinsenerträge   | 498          | 94               |
|                          | <b>1.884</b> | <b>2.241</b>     |

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<br>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<br>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Nettonutzfläche gesamt 7.800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 nur 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 Mittelest- 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<br>in m² | Verkehrswert<br>in Mio. EUR | Mietrendite zum<br>Verkehrswert in % |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Objekte in Wien</b>                                                      |        |                  |                 |                             |                                      |
| 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 %                                |
| <b>Objekte in den österreichischen Bundesländern</b>                        |        |                  |                 |                             |                                      |
| 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, Sterneckstrasse 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 %                                |
| <b>SUMME Österreich</b>                                                     |        |                  | <b>294.447</b>  | <b>426,5</b>                | <b>6,0 %</b>                         |
| <b>Objekte in Deutschland</b>                                               |        |                  |                 |                             |                                      |
| 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, Marchwitzastr. 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<br>in m²  | Verkehrswert<br>in Mio. EUR | Mietrendite zum<br>Verkehrswert in % |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Hamburg, versch. Adressen, Projekt Natabenus                                | 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 %                                |
| <b>SUMME Deutschland</b>                                                    |        |                  | <b>559.133</b>   | <b>569,3</b>                | <b>6,0 %</b>                         |
| <b>Objekte in CEE</b>                                                       |        |                  |                  |                             |                                      |
| 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 János u. 2-4 (Budapest Marriott) <sup>1</sup>  | 2005   | Hotelgebäude     | 30.000           | 78,1                        | 2,8 %                                |
| 1065 Budapest, Nagymező u. 44, (Süba 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 %                                |
| <b>Summe Budapest</b>                                                       |        |                  | <b>116.958</b>   | <b>209,2</b>                | <b>5,7 %</b>                         |
| 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 %                                |
| <b>Summe Prag</b>                                                           |        |                  | <b>18.420</b>    | <b>59,3</b>                 | <b>7,1 %</b>                         |
| 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 %                                |
| <b>Summe Bratislava</b>                                                     |        |                  | <b>32.816</b>    | <b>40,7</b>                 | <b>7,3 %</b>                         |
| Bukarest, Calea Victoriei 37B, (Novotel Bukarest) <sup>2</sup>              | 2006   | Hotelgebäude     | 19.446           | 44,7                        | 5,5 %                                |
| <b>Summe Bukarest</b>                                                       |        |                  | <b>19.446</b>    | <b>44,7</b>                 | <b>5,5 %</b>                         |
| <b>SUMME CEE</b>                                                            |        |                  | <b>187.640</b>   | <b>353,9</b>                | <b>6,1 %</b>                         |
| <b>SUMME vermietete Objekte</b>                                             |        |                  | <b>1.041.220</b> | <b>1.349,7</b>              | <b>6,0 %</b>                         |
| <sup>1</sup> Umbau Hotel Marriott.                                          |        |                  |                  |                             |                                      |
| <sup>2</sup> Noch nicht vermietete Geschäftsflächen im Hotel Novotel.       |        |                  |                  |                             |                                      |
| Bei Entwicklungen wurde als Verkehrswert der jeweiligen Buchwert angesetzt. |        |                  |                  |                             |                                      |
| <b>Entwicklungsobjekte in Österreich</b>                                    |        |                  |                  |                             |                                      |
| 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                        |                                      |
| <b>SUMME Entwicklung Österreich</b>                                         |        |                  | <b>22.241</b>    | <b>16,9</b>                 |                                      |
| <b>Entwicklungsobjekte in CEE</b>                                           |        |                  |                  |                             |                                      |
| 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                        |                                      |
| <b>SUMME Entwicklung CEE</b>                                                |        |                  | <b>322.400</b>   | <b>185,9</b>                |                                      |
| <b>SUMME Entwicklungen</b>                                                  |        |                  | <b>344.641</b>   | <b>202,8</b>                |                                      |
| <b>Gesamtwerte</b>                                                          |        |                  | <b>1.385.862</b> | <b>1.552,5</b>              |                                      |

# Bilanzeid

## 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