

# Unser Weg **2008** Halbjahresbericht



# Kennzahlen

## Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007	Veränderung
Umsatzerlöse	54,1	45,1	+ 20 %
davon Mieterlöse	42,9	35,9	+ 19 %
EBITDA	34,3	25,5	+ 34 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	32,2	40,8	- 21 %
Konzernperiodenüberschuss vor Steuern (EBT)	11,0	2,7	+ 306 %
Konzerngewinn	9,0	1,0	+ 814 %
Cash flow aus dem Ergebnis	28,3	25,4	+ 11 %
Eigenkapital	647,2	621,8	+ 4 %
Eigenkapitalquote in %	35	40	
Börsenkapitalisierung	734,8	1.112,2	- 34 %
davon s IMMO Aktie	470,7	718,7	
davon s IMMO INVEST	264,1	393,5	

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007	Veränderung
Anzahl Objekte	265	117	+ 126 %
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.666	1.321	+ 26 %
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.444.100	1.083.400	+ 33 %
Brutto-Mietrendite in %	6,3	6,4	
Vermietungsgrad in %	91	94	

## Aktienkennzahlen

	30.6.2008	30.6.2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,13	0,01	
Cashflow/Aktie in EUR	0,17	0,16	+ 6 %
NAV	9,9	9,4	+ 5 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	20	32	
Kurs/NAV-Verhältnis in %	69	112	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	6,91	10,55	

## Finanzkalender 2008

Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008

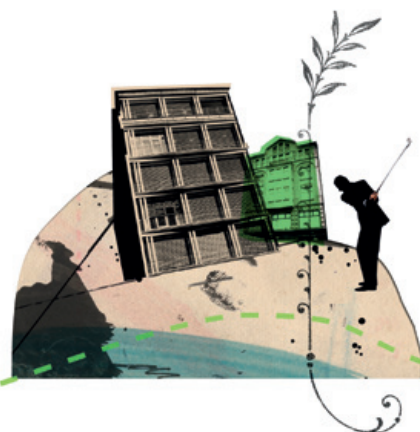
20. August 2008

Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008

18. November 2008

# Inhalt

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



# Brief an die Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionäre!

Das erste Halbjahr war nach wie vor geprägt von den Auswirkungen der anhaltenden Turbulenzen auf den Finanz- und Kapitalmärkten. Das schon seit Monaten ungünstige Umfeld für Aktien und Immobilientitel im Besonderen resultierte bei der s IMMO-Aktie per 30.06.2008 in einen Kursrückgang von -10,6 % seit Jahresbeginn. Damit liegt die s IMMO-Aktie im Schnitt der österreichischen Mitbewerber. Auch die internationalen Immobilien-Indices, GPR 250 und EPRA, haben die Abwärtsentwicklung mitvollzogen: -16,6 % bzw. -17 %. Der Kurs zum 30.6. liegt damit um rund 30 % unter dem inneren Wert (Net Asset Value), das heißt dem realistisch, konservativ ermittelten Sachwert des Unternehmens. Aufgrund der schwierigen Situation ist eine kurzfristige Einschätzung der Kursentwicklung unmöglich; mittel – längerfristig ist jedoch der innere Wert und damit die fundamentale Substanz der Gesellschaft die entscheidende Größe.

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist deutlich besser als auf den Aktienmärkten: gute Lagen und Objekte halten die Preise, Preisrückgänge gibt es nur bei weniger guten Objekten und Lagen. Das Transaktionsvolumen ist deutlich zurückgegangen, d. h. es gibt weniger Käufe bzw. Verkäufe als noch vor 2 Jahren. Hingegen sind die Mietpreise vor allem in Österreich und in den CEE-Staaten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies ist vor allem auf die robuste Konjunktur und weniger Objekte, die auf den Markt kommen, zurückzuführen. Generell sind sich alle Marktteilnehmer einig: die CEE-Region wird nach wie vor der stärkste Wachstums- und Profittreiber für Immobilieninvestment-Gesellschaften bleiben, da der enorme Bedarf an hochwertigen Immobilien weiterhin und nachhaltig anhalten wird.

Auf das operative Geschäft haben diese Turbulenzen derzeit nur geringe Auswirkungen: Umsatz- und Mieterlöse sind erneut um rund 20 % gestiegen und die Ergebnisse aus der Neubewertung von Liegenschaften sind aufgrund der schwer einschätzbaren Lage an den Immobilienmärkten zurückgegangen – von einer Abwertung des Gesamtportfolios konnten wir jedoch absehen und aus derzeitiger Sicht erwarten wir auch keine für das Gesamtjahr 2008. Der Konzerngewinn hingegen ist durch den Wegfall eines Sondereffekts (Rückkauf von

Genussscheinen) wieder stark angestiegen und beträgt in den ersten sechs Monaten EUR 9,0 Mio. nach EUR 1,0 Mio. zum Vorjahresquartal.

Derzeit konzentrieren wir uns vor allem auf die Fertigstellung unserer laufenden Entwicklungsprojekte sowie die Optimierung der Erträge aus dem bestehenden Immobilienportfolio, wo wir noch einiges an Potenzial heben können. Selektive Verkäufe werden weiterhin auf der Agenda stehen ebenso wie selektive Käufe geplant sind, um günstige Gelegenheiten auf den Märkten zu nützen.

Die Ergebnisentwicklung liegt derzeit voll im Plan. Für das Gesamtjahr 2008 gehen wir davon aus, dass wir die Umsatz- und EBIT-Prognosen erreichen werden, die Ergebnisse für 2009 werden mit der Fertigstellung erster Entwicklungsprojekte wieder deutlich ansteigen.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr Ernst Vejdovsky Friedrich Wachernig



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

# Geschäftsverlauf

## Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte

### Wien: stabiler Faktor

Quer über alle Segmente präsentiert sich der Immobilienmarkt Wien als stabiler Faktor: die Mietpreise sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 sogar gestiegen! Dies ist in erster Linie auf die robuste Konjunktur und weniger Objekte, die auf den Markt kommen, zurückzuführen. In Top-Lagen sind bei Büros bis zu EUR 24/m<sup>2</sup> erzielbar, die Leerstandsdaten befinden sich auf unverändert niedrigem Niveau bei knapp unter 5 %. Das Investitionsvolumen institutioneller Investoren ist in Wien – analog zum europäischen Trend – gegenüber den Vorperioden ebenfalls zurückgegangen. Das Preisniveau entwickelt sich unterschiedlich: gute Objekte in Toplagen halten weiterhin ihr Preisniveau: die Preisschere zwischen guten und weniger guten Objekten wird sich künftig deutlich vergrößern.

### Berlin: höherer Vermietungsgrad

Auch der Mietmarkt in Berlin zeigt sich in einer guten Verfassung. Wir beobachten sowohl im Wohnungsbereich als auch bei den Gewerbeflächen geringere Leerstände. Im Wohnungsegment geht der Trend wieder Richtung „Wohnen in der Stadt“ und die in den letzten Jahren sehr geringe Neubautätigkeit beginnt sich bei den Gewerbeflächen auszuwirken. Die Mieten steigen nach wie vor leicht an, wenngleich in einem geringeren Ausmaß als noch im ersten Quartal 2008. Dies ist in erster Linie auf höhere Nebenkosten, Inflation und gestiegene Energiekosten zurückzuführen. Im Gleichklang mit der generellen Entwicklung sind die Volumina im Investmentmarkt zurückgegangen und wir sehen auch hier, dass Objekte in guter Lage und Ausstattung keine Preisrückgänge verzeichnen.

### CEE: Spreu vom Weizen

Ähnlich wie Wien und Berlin kann die Situation in den entwickelten CEE-Ländern beschrieben werden: die Mietmärkte entwickeln sich gut, während die Umsätze im Investmentmarkt deutlich geringer sind: laut Schätzungen kam es im ersten Halbjahr zu einem Rückgang des Investitionsvolumen von rund 20 %. Top-Lage und -Ausstattung bestimmen mehr denn je die Rendite-Entwicklung. Objekte mit Topmietern und langfristigen Verträgen erzielen nach wie vor bessere Preise. Eine ausgezeichnete Mietersubstanz, wie sie die Sparkassen Immobilien AG vorweisen kann, ist heute also ein deutlich wichtigeres Kriterium geworden. Die langfristigen Wachstumsaussichten in den CEE-Immobilien-Märkten sind durch höhere BIP-Wachstumsraten und dem nachhaltigen Konvergenzprozess nach wie vor ausgezeichnet. Der Anstieg der lokalen Währungen hat auf die Sparkassen Immobilien AG nur geringe Auswirkungen, da nahezu 100 % der Mietverträge in Euro abgeschlossen sind.

## Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten 2008

### Umsatz- und Mieterlöse: + 20 %

Die Umsatz- und Mieterlöse konnten in den ersten beiden Quartalen 2008 gegenüber der Vorjahresperiode um 20 % auf EUR 54,1 Mio. bzw. 19 % auf EUR 42,9 Mio. erhöht werden. Dieser Anstieg resultiert aus dem aktiven Immobilienmanagement – Investitionen in bestehende Objekte und damit verbunden höhere Mieterlöse – sowie aus einem Flächenneuzugang, vor allem von deutschen Wohnimmobilien. Die Mieterlöse nach Ländern zeigen sich gemäß der Flächenverteilung sehr ausgewogen: der größte Anteil an den Mieterlösen ist nach wie vor den deutschen Immobilien mit 42 % zuzurechnen, österreichische Immobilien trugen stabil rund 30 % bei und auch der Anteil der Mieterlöse aus CEE-Immobilien liegt im Vergleich zum ersten Quartal 2008 nach wie vor bei 28 %.

### Werthaltiges Immobilienportfolio

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Liegenschaften ist aufgrund der derzeitigen Marktsituation sowie aufgrund der Tatsache, dass in der Vergleichsperiode des Vorjahres das Portfolio erstmals nach Umstellung auf Fair Value neu bewertet wurde, deutlich zurückgegangen. Abwertungen mussten jedoch auch keine vorgenommen werden! Der Vorstand rechnet aufgrund der vorsichtigen Bewertungspolitik auch für das Gesamtjahr mit keiner Abwertung für das Gesamtportfolio, d.h. es werden sich Neubewertungs- bzw. Verkaufsgewinne und marktbedingte einzelne Abwertungen die Waage halten. Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im ersten Halbjahr einen Gewinn von EUR 5,4 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: EUR 0,-). Dieser resultiert im Wesentlichen aus einem bereits im ersten Quartal durchgeführten Verkauf einer deutschen Büroimmobilie in Hamburg, die mehr als 15 % über dem letzten Schätzwert verkauft wurde.

### Positive Ertragsentwicklung

Das EBITDA konnte um 34 % von EUR 25,5 Mio. auf EUR 34,3 Mio. erhöht werden, das EBIT lag aufgrund der geringeren Neubewertungsgewinne im ersten Halbjahr 2008 und leicht erhöhten betrieblichen Aufwendungen bei EUR 32,2 Mio. nach EUR 40,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den ersten sechs Monaten 2008 auf EUR 27,4 Mio., das ist ein Anstieg um 28 %. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: einerseits durch

höhere Betriebskosten (+35 %) bedingt durch die geänderte Portfoliostruktur – ein höherer Anteil an betriebskostenintensiveren Wohnimmobilien, dem stehen allerdings Betriebskostenerlöse in ähnlichem Ausmaß gegenüber und wirken sich somit nur gering aus. Andererseits sind die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen für das Sanierungsprogramm deutscher Wohnimmobilien gestiegen. Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens und der gestiegenen Euribors von EUR 17,1 Mio. auf EUR 21,2 Mio.

Das EBT, der Periodentüberschuss vor Steuern erhöhte sich von EUR 2,7 Mio. auf EUR 11,0 Mio. Dieser sehr deutliche Anstieg resultiert aus dem Wegfall eines Sondereffekts in der Vergleichsperiode des Vorjahres: in den ersten sechs Monaten 2007 wurden EUR 21 Mio. für die Restrukturierung des s IMMO INVEST Genussscheines aufgewendet. Liquiditätswirksame Ertragssteuern fielen nur in sehr geringem Umfang von EUR 0,6 Mio. an.

Der Konzerngewinn stieg daher in den ersten sechs Monaten auf EUR 9,0 Mio. nach EUR 1,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Gewinn pro Aktie belief sich in den ersten sechs Monaten 2008 auf EUR 0,13 (1.1. – 30.6. 2007: EUR 0,01).

Den Net Operating Income (NOI) steigerten wir von EUR 32,2 Mio. auf EUR 35,8 Mio., die NOI-Marge (NOI/Umsatzerlöse) lag bei 65 %.

Der operative Cashflow stieg von EUR 25,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf EUR 28,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 2008 und der FFO lag bei EUR 11,8 Mio. nach EUR 11,1 Mio.

### Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG lag zum Bilanzstichtag 30.6.2008 bei EUR 1,9 Mrd. (31.12.2007: EUR 1,7 Mrd.), davon betrug das langfristige Vermögen EUR 1,7 Mrd. Das kurzfristige Vermögen ist aufgrund der höheren Bewertung von Derivaten um 16 % auf EUR 209,1 Mio. gestiegen. Das Eigenkapital veränderte sich in diesem Zuge im Vergleich zum 31.12.2007 auf EUR 647,2 Mio. nach EUR 619,6 Mio. Die langfristigen Bank-Verbindlichkeiten stiegen gegenüber Ultimo 2007 von EUR 468,5 Mio. auf EUR 564,3 Mio. und waren zum Bilanzstichtag mit durchschnittlich 5,3 % verzinst. Die bestehenden Verbindlichkeiten sind mit 13 % fix verzinst und zu 87 % variabel, diese aber zu 100 % mit entsprechenden Zinsabsicherungsinstrumenten abgesichert. Die Loan-to-Value Ratio (Netto-Bank-

verbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) belief sich zum Bilanzstichtag auf 40 %. Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über unbelastete Immobilien im Wert von rd. EUR 700 Mio.

### Stabile NAV-Entwicklung

Der Net Asset Value lag zum 30.6.2008 bei EUR 9,9 pro Aktie (EUR 9,6 pro Aktie in den ersten drei Monaten 2008). Dieser NAV berücksichtigt ausschließlich fertige Objekte und stille Reserven aus selbstbetriebebenen Hotels. Entwicklungsprojekte werden „at cost“ geführt und gehen erst nach Fertigstellung in die Bewertung ein.

### Ausblick

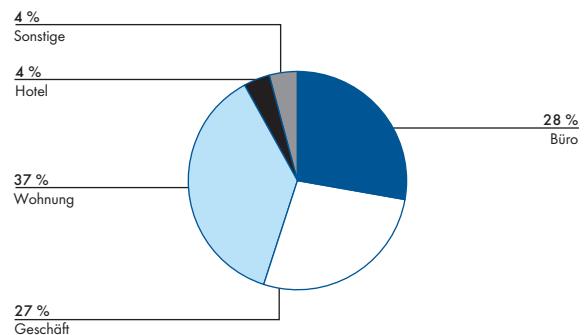
Unter den nach wie vor angespannten Bedingungen der Finanz- und Kapitalmärkte sowie der kurzfristig gedämpften Entwicklung der Immobilienmärkte bestätigt das Management der Sparkassen Immobilien AG die Anfang des Jahres erfolgte Guidance für 2008: ein Umsatz in einer Größenordnung von EUR 99 Mio., davon Mieterlöse in der Höhe von rund EUR 78 Mio., und ein EBIT bei rund EUR 72 Mio. Nach Einschätzung des Managements wird der Wert des Gesamtportfolios halten. Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements erwarten wir aus derzeit verhandelten Verkäufen über letzten Schätzwerten deutliche Gewinne vor allem in Österreich und Deutschland, die das Ergebnis im dritten und vierten Quartal positiv beeinflussen werden.

### Immobilien-Portfolio auf EUR 1,7 Mrd. gestiegen

Aufgrund der vorwiegend im ersten Quartal getätigten Neuakquisitionen konnten wir unser Immobilienportfolio von EUR 1,3 Mrd. in den ersten sechs Monaten 2007 auf EUR 1,7 Mrd. ausbauen. Zum Stichtag 30.6.2008 umfasst das Portfolio insgesamt 265 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.144.100 m<sup>2</sup>, was einem flächenmäßigen Zuwachs von 33 % gegenüber dem Stichtag 30.6.2007 entspricht. 23 % der Nutzfläche entfielen auf Österreich, 41 % auf Deutschland und 36 % auf die CEE-Länder (inkl. Entwicklungsprojekte). Die Brutto-Mietrendite des Portfolios betrug per 30.6.2008 im Schnitt 6,3 %, ein nach wie vor ausgezeichneter Wert im Peer-Vergleich. In Österreich lag die Mietrendite bei 6,1 %, in Deutschland aufgrund des höheren Leerstands, der sukzessive durch Investitionen reduziert wird, bei 6,0 % und in den CEE-Ländern durchschnittlich bei 7,0 %. Für die niedrigeren Werte in der Slowakei sind zwei noch nicht voll vermietete, soeben fertig gestellte Entwicklungsprojekte, die im Rahmen eines Forward Purchase erworben wurden, verantwortlich. Der durchschnittliche Vermietungsgrad im Portfolio lag zum 30.6.2008 unverändert bei 91 %, in Österreich bei 94 %, in Deutschland bei 89 % und in CEE bei 95 %.

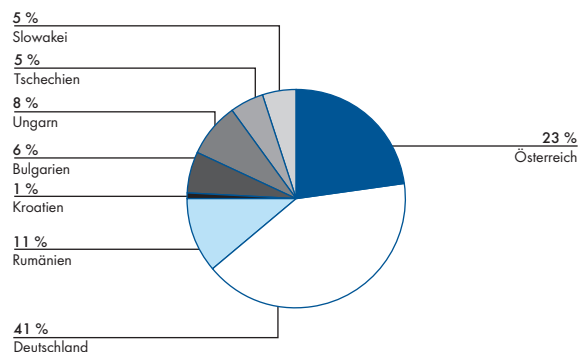
### Gesamtnutzfläche nach Nutzungsart\*

\* inkl. Entwicklungsprojekte.



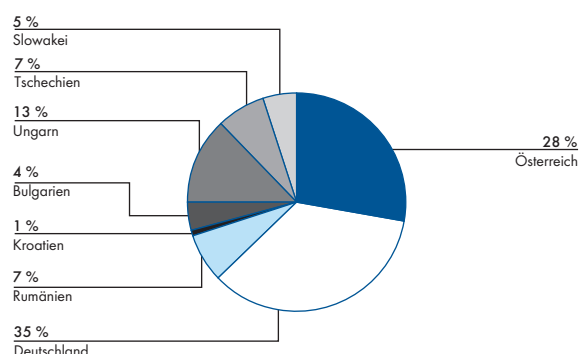
### Gesamtnutzfläche nach Regionen\*

\* inkl. Entwicklungsprojekte.



### Immobilienvermögen nach Regionen\*

\* Schätzwerte für bestehende Objekte/Buchwerte für Entwicklungsprojekte



**Mietrendite**

Österreich	6,1 %
Deutschland	6,0 %
Tschechien	7,0 %
Slowakei	6,5 %
Ungarn	7,2 %
Rumänien	5,7 %
Kroatien	9,3 %

**Entwicklung des Immobilienportfolios**

Die Investmentaktivitäten in fertige Objekte sind in den ersten sechs Monaten 2008 im Vergleich zum Vorjahresquartal stabil geblieben: so wurden insgesamt rd. EUR 98,3 Mio. in fertige Objekte und EUR 54,4 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert.

Zusätzlich zu den im ersten Quartal 2008 investierten EUR 38,4 Mio., die in den Kauf von 20 fertigen Objekten in Berlin, Leipzig und Rostock mit einer Nutzfläche von 50.600 m<sup>2</sup> flossen, wurden im zweiten Quartal weitere Wohnimmobilien in Deutschland sowie zwei Geschäftsobjekte in der Slowakei dem Portfolio hinzugefügt: in Leipzig und Rostock wurden insgesamt 13 Wohnimmobilien mit einer ausgezeichneten Substanz in sehr guter Lage mit einer Gesamtfläche von 8.500 m<sup>2</sup> erworben. Die Durchschnittsmietrendite betrug dabei 7,3 %. Beide Städte gehören dank Bevölkerungszuwachs und niedrigerer Arbeitslosigkeit zu den aufstrebenden Immobilienmärkten im ehemaligen Osten Deutschlands. Insgesamt beträgt nun die Gesamtfläche deutscher Immobilien im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG 601.000 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wurden im Rahmen eines Forward Purchase zwei Fachmarktzentren in der Slowakei mit einer Gesamtfläche von 28.700 m<sup>2</sup> und nationalen und internationalen Mietern erworben.

**Konzentration weiterhin auf Entwicklungsprojekte**

Die in Entwicklungsprojekte investierten Mittel betragen derzeit 10 % der Bilanzsumme. Dieser Anteil wird auch in Zukunft ausgebaut werden: einerseits durch Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte und andererseits durch künftige Entwicklungsprojekte, die bereits entweder unterzeichnet wurden bzw. wo vorerst nur Grundstücke angekauft wurden und die erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Insgesamt sind bis Jahresende 2008 rd. EUR 70 Mio. an Investitionen in Entwicklungsprojekte geplant.

Derzeit befinden sich 6 Anlagen mit einer geplanten Gesamt-

investitionssumme von rund EUR 600 Mio. in Bau (exklusive Forward Purchases), davon befinden sich 2 Entwicklungsprojekte mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund EUR 70 Mio. in Österreich, ein Entwicklungsprojekt in der Slowakei mit einem Volumen von EUR 40 Mio., ein Entwicklungsprojekt in Tschechien, bei dem bis zur Fertigstellung Ende des Jahres insgesamt EUR 68 Mio. investiert werden, je ein Entwicklungsprojekt in Rumänien (geplante Investition: EUR 200 Mio.) und Bulgarien (geplante Investition: EUR 210 Mio.). Darüber hinaus befinden sich in der sogenannten „land bank“ – das sind Grundstücke im Besitz der Sparkassen Immobilien AG mit einem noch nicht abgeschlossenen Developmentprozess ohne entsprechende Investitionen – Grundstücke mit einer Fläche von 122.700 m<sup>2</sup> und einem Anschaffungswert von rund EUR 24 Mio. Der Start dieser Entwicklungsprojekte ist derzeit noch nicht fixiert.

Bei den größten Entwicklungsprojekten in Rumänien („Sun Plaza“/ 85.800 m<sup>2</sup> Retail- und Büroflächen / EUR 200 Mio.) und Bulgarien („Serdika Center“/75.500 m<sup>2</sup> Retail- und Büroflächen / EUR 210 Mio.) sind wir trotz des erheblichen Bauarbeitermangels in den wesentlichen Baustufen noch in Plan, die Fertigstellung ist für 2009 bzw. 2010 geplant, die Vorvermietung liegt bei 65 % bzw. 40 %.

# s IMMO Aktie

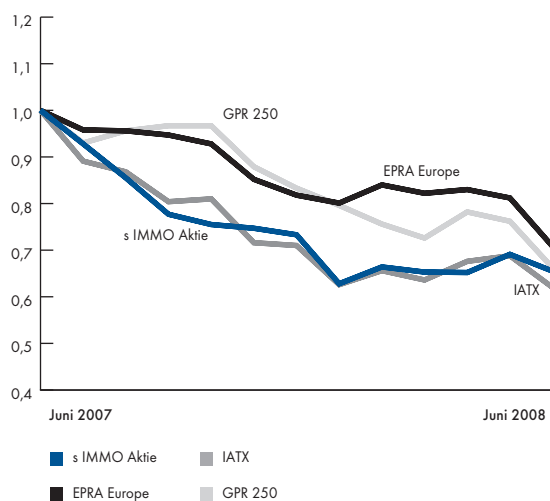
Das erste Halbjahr war geprägt von einem unverändert unfreundlichen Börse-Umfeld. Hohe Inflation, der steigende Euro, Prognosen über eine deutliche Abkühlung der globalen Wirtschaft in Folge hoher Rohstoffpreise, allen voran der Ölpreis, der neue Rekordwerte erreichte, sowie negative Unternehmensnachrichten vor allem aus dem Finanzsektor, die das Sentiment belasteten. Auch die vierte FED-Leitzinssenkung dieses Jahres auf 2 % zeigte noch keine nennenswerten Auswirkungen. Auf Basis dieser Rahmenbedingungen verzeichneten sowohl die amerikanischen als auch die europäischen Aktienmärkte Verluste im zweistelligen Prozentbereich. Der Immobilien-ATX (IATX) folgte dieser Entwicklung und ging Year-to-date auf -22 % zurück, der GPR 250 bzw. EPRA lagen bei -16,6 % bzw. -17 % per Quartalsultimo.

Die s IMMO Aktie stand weiterhin unter dem Einfluss dieser internationalen Entwicklung der Kapitalmärkte und verzeichnete per 30.6.2008 eine Kursentwicklung von -10,6 %, dies bedeutet einen Abschlag von rund 30 % zum NAV.

## Rückkaufprogramm

In der ordentlichen Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG vom 28.5.2008 wurde der Vorstand im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ermächtigt, für die Dauer von dreißig Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, eigene Aktien im Ausmaß von bis zu 5 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Der geringste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 1,- und nicht mehr als 15 % über dem durchschnittlichen Börsenkurs der der Ausübung der Ermächtigung vorausgehenden drei Börsentage liegen. Bis dato wurde von diesem Rückkaufprogramm noch nicht Gebrauch gemacht. Hingegen wurden bei dem vom Aufsichtsrat am 25.6. beschlossenen Rückkaufprogramm für s IMMO INVEST Genussscheine 0,4 % oder 18.774 Stück ab 26. Juni bis dato 2008 um rund EUR 1,5 Mio. zurückgekauft. Die Dauer des Rückkaufes ist mit dem 15. Dezember 2008 beschränkt.

## Performance s IMMO Aktie Juni 2007–Juni 2008



## Investor Relations

In den ersten sechs Monaten 2008 hat das Management an internationalen Investorenkonferenzen und Roadshows (New York, Chicago, London, Brüssel, Amsterdam, Frankfurt) anlässlich der Jahresergebnisse 2007 und der 1. Quartalsergebnisse 2008 teilgenommen. Zudem wurden institutionelle Investoren und Analysten auch in zusätzlichen One-on-ones und Conference Calls umfassend informiert.

Die Sparkassen Immobilien AG informierte Privatinvestoren im Rahmen von zahlreichen Veranstaltungen – vorwiegend in den Bundesländern – über die Strategie der Sparkassen Immobilien AG.

**Börse- und Performancedaten**

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

Kurs zum 30.6.2008 in EUR	6,91
Performance	
1 Jahr	-34,5 %
Year to date	-10,6 %
3 Jahre p.a.	-5,5 %
Seit Erstnotiz p.a.	-0,45 %

**Aktienkennzahlen**

	30.6.2008	30.6.2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,13	0,01	
Cashflow/Aktie in EUR	0,17	0,16	+6 %
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	9,9	9,4	+5 %
Kurs-Cashflow-Verhältnis	20	32	
Kurs/NAV-Verhältnis in %	69	112	
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	
Kurs per Quartalsultimo	6,91	10,55	-35 %

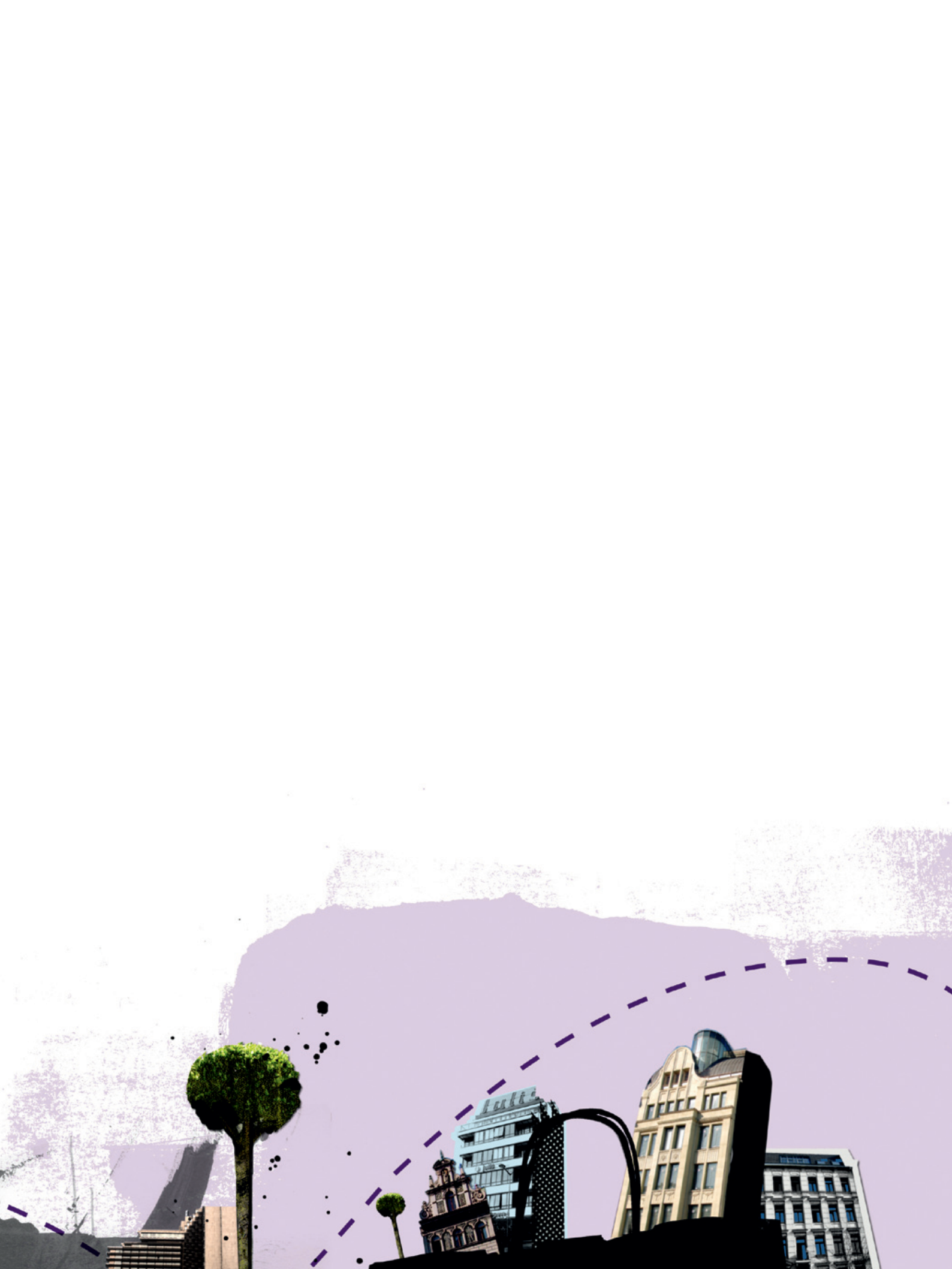
**Finanzkalender 2008**

Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2008	20. August 2008
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2008	18. November 2008

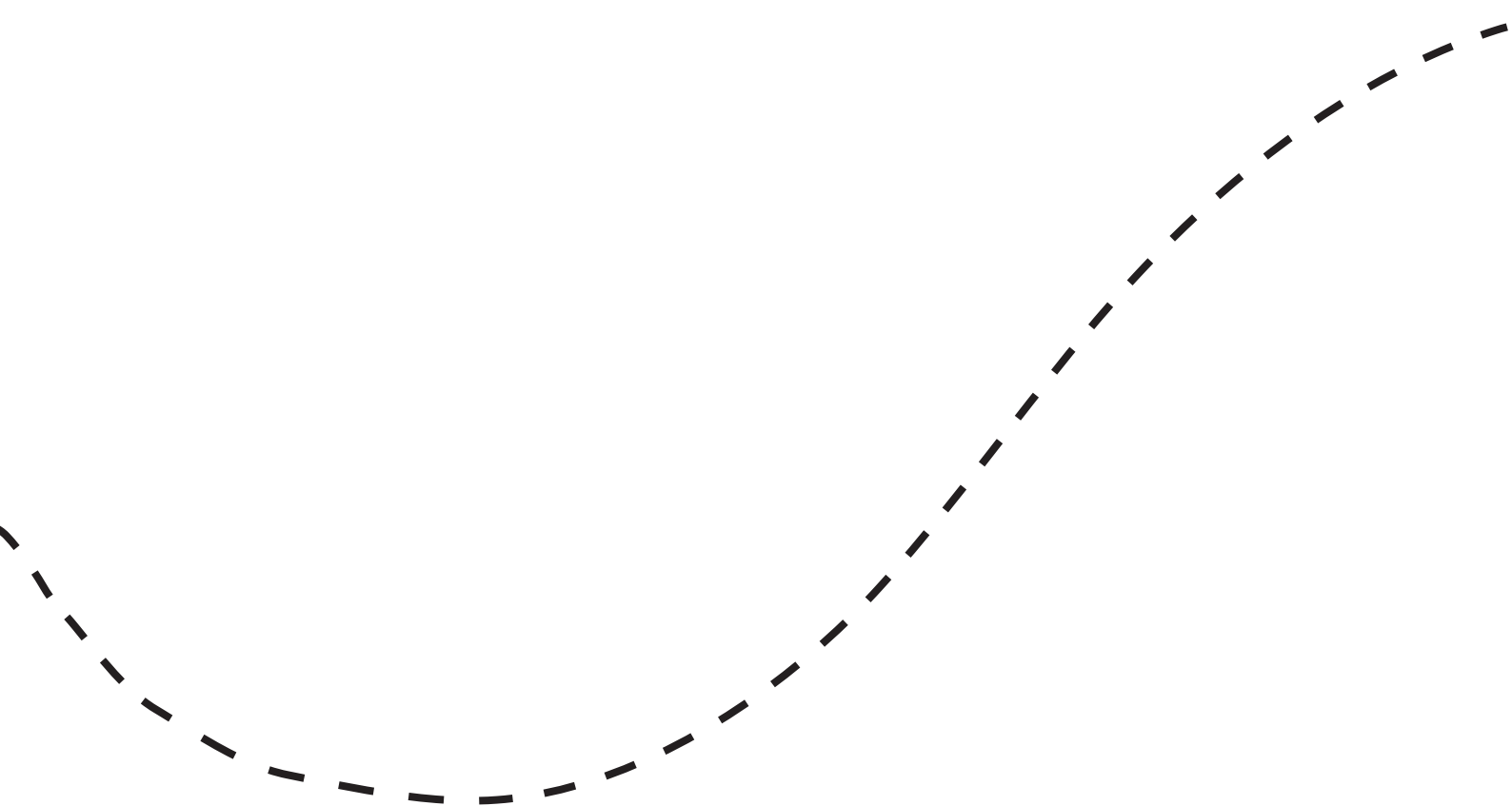
**s IMMO INVEST****Börse- und Performancedaten**

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

Kurs zum 30.06.2008 in EUR	80,00/80,00
Performance	
1 Jahr	-15,9 %/-8,7 %
3 Jahre p. a.	0,0 %/0,2 %
Seit Erstnotiz p. a.	6,3 %/2,4 %



# Konzernabschluss

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

# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2008

in TEUR	Note	30.6.2008	31.12.2007
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		251	285
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	12,13		
a) Vermietete Immobilien		1.361.862	1.209.788
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		0	31.600
c) Selbst betriebene Hotels		88.795	90.390
d) Anlagen in Bau		195.217	196.674
		1.645.874	1.528.451
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		4.848	5.032
III. Finanzanlagen	14		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		208	227
2. Beteiligungen		6.418	6.597
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		1.756	1.577
		<b>1.659.354</b>	<b>1.542.168</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.833	8.994
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		13.507	22.921
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		47.835	29.431
		68.175	61.346
II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		94.062	87.144
III. Liquide Mittel		46.841	31.010
		<b>209.078</b>	<b>179.500</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>1.634</b>	<b>1.080</b>
		<b>1.870.065</b>	<b>1.722.748</b>

in TEUR	Note	30.6.2008	31.12.2007
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		370.782	329.489
III. Konzerngewinn		9.032	25.910
IV. Fremdanteil		19.911	16.694
		<b>647.234</b>	<b>619.602</b>
<b>B. Genussscheinkapital (nachrangig)</b>	15	<b>289.293</b>	<b>297.094</b>
<b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	16	564.320	468.475
2. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		40.926	34.406
b) Sonstige		6.287	8.613
		47.214	43.019
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		79.475	76.014
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.921	11.699
c) Wohnbauförderung		5.380	5.624
d) Andere		6.631	5.489
		103.407	98.826
		<b>714.941</b>	<b>610.320</b>
<b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Finanzverbindlichkeiten		162.984	148.983
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.617	12.563
3. Sonstige Verbindlichkeiten		40.476	29.770
		<b>214.077</b>	<b>191.316</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>4.520</b>	<b>4.416</b>
		<b>1.870.065</b>	<b>1.722.748</b>

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

## vom 1. 1. 2008 bis zum 30.6.2008

in TEUR	Note	1.1.-30.6. 2008	1.4.-30.6. 2008	1.1.-30.6. 2007	1.4.-30.6. 2007
1. Umsatzerlöse	7	54.091	27.162	45.138	23.037
davon Mieterlöse		42.855	21.675	35.946	18.506
2. Neubewertung Liegenschaften	12	118	6	16.767	1.171
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.227	1.715	1.777	1.558
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	5.425	400	0	0
<b>5. Betriebsleistung</b>		<b>61.861</b>	<b>29.283</b>	<b>63.682</b>	<b>25.766</b>
6. Abschreibungen		-2.204	-1.112	-1.528	-707
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	-27.428	-14.848	-21.385	-10.523
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>		<b>32.229</b>	<b>13.323</b>	<b>40.769</b>	<b>14.536</b>
9. Finanzergebnis	10	-21.246	-9.891	-17.085	-4.082
10. Aperiodischer Genussscheinaufwand		0	0	-20.982	-20.982
<b>11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT</b>		<b>10.983</b>	<b>3.432</b>	<b>2.702</b>	<b>-10.528</b>
12. Ertragssteuern	11	-2.032	-635	-1.175	1.463
<b>13. Periodenüberschuss nach Steuern</b>		<b>8.951</b>	<b>2.797</b>	<b>1.527</b>	<b>-9.065</b>
14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile)		81	23	-539	-100
<b>15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss)</b>		<b>9.032</b>	<b>2.820</b>	<b>988</b>	<b>-9.165</b>

### Gewinn je Aktie:

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

	1-6/2008	4-6/2008	1-6/2007	4-6/2007
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	9.032	2.820	988	-9.165
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718	68.118.718	68.118.718
<b>Konzerngewinn je Aktie in EUR</b>	<b>0,13</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,13</b>

# Konzern-Cash flow-Statement

in TEUR	1.1-30.6.2008	1.1-30.6.2007
<b>Jahresüberschuss vor Steuern/EBT</b>	<b>10.983</b>	<b>2.702</b>
Neubewertung von Liegenschaften	-118	-16.767
Abschreibungen	2.204	1.528
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-5.425	0
Gezahlte Steuern	-585	-96
Zinsensaldo	21.246	17.085
Aperiodischer Genussscheinaufwand	0	20.982
<b>Cashflow I</b>	<b>28.305</b>	<b>25.434</b>

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>114.098</b>	<b>16.694</b>	<b>619.602</b>
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0
Erwerb	0	0	0	3.325	3.325
Abgang	0	0	0	-30	-30
Konzerngewinn	0	0	9.032	-81	8.951
Sonstige Änderungen:	0	0	15.383	3	15.386
davon Cash-Flow-Hedges und Available-for-Sale	0	0	12.628	0	12.628
davon Latente Steuern	0	0	-3.121	0	-3.121
davon Währungsdifferenzen	0	0	5.876	3	5.879
<b>Stand 30.6.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>138.513</b>	<b>19.911</b>	<b>647.234</b>

## Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.6.2008	1.1.2008	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	<b>247.509</b>	<b>247.509</b>	<b>0</b>

## Entwicklung der Aktien

in Stück	30.6.2008	1.1.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
<b>Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>
Eigene Aktien im Bestand	0	0
<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

## Kapitalrücklagen

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

# Konzernanhang (Notes)

## SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

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

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30. Juni 2008 der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (kurz „s IMMOBILIEN AG“), Wien, wurde nach den Grundsätzen der vom International Accounting Standards Board („IASB“) herausgegebenen International Financial Reporting Standards („IFRS“) aufgestellt.

### 2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 2.1. Geschäftstätigkeit

Die s IMMOBILIEN AG ist ein Immobilienkonzern (Erwerb, Errichtung und Vermietung von Immobilien) mit Tätigkeit in Österreich und Zentraleuropa. Muttergesellschaft ist die s IMMOBILIEN AG mit Sitz in A-1060 Wien, Windmühlgasse 22-24. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn, Slowakei, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Ukraine, Dänemark und Zypern. Die Muttergesellschaft wird in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft geführt. Sie ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Nummer 58358x eingetragen.

#### 2.2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss folgt allen zum 30. Juni 2008 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des „International Financial Reporting Interpretations Committee“ („IFRIC“ – vormals „SIC“), insbesondere IAS 34 Interim Financial Reporting.

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

Die im vorangegangenen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden grundsätzlich beibehalten.

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	Wien	A	35.000,00	100,00	EUR	Erstkonsolidierung 01.01.2008
EUROCENTER drustvo s ogranicenom odgovornoscu	Zagreb	HR	20.000,00	100,00	HRK	01.01.2008
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000,00	100,00	EUR	01.01.2008

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

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

Die SIAG Property I GmbH ist eine bis dato nicht voll konsolidierte Tochtergesellschaft der s IMMOBILIEN AG, welche im ersten Halbjahr 15 deutsche Immobilien erworben hat.

#### 4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Konzerninterne Transaktionen und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Konzerninterne Zwischengewinne werden eliminiert.

#### 5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

##### Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Konzernwährung ist der Euro (€). Die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse erfolgt nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Anlagevermögen wird grundsätzlich mit historischen Kursen umgerechnet. Die Neubewertung der vermieteten Immobilien erfolgt ausschließlich in EUR. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode (Ausnahme: Neubewertungen und Abschreibungen auf eigengenutzte Immobilien – EUR bzw. historische Kurse). Gewinne und Verluste aus der Währungsumrechnung sind nicht erfolgswirksam in den Gewinnrücklagen erfasst.

#### 6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer

planmäßiger und erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden Nutzungsdauern zwischen drei und sechs Jahren angenommen.

##### Sachanlagen:

##### Vermietete Immobilien

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

Die Liegenschaften, welche weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage bewertet. Die Bewertung erfolgte auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung der zukünftig nachhaltig erwirtschaftbaren Mieterträge und marktüblichen Zinssätze (Inland: 2,5% - 5,5%, Ausland: 4,25% - 7,75%). Liegenschaften, die zeitnah zum Bilanzstichtag gekauft wurden, werden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

##### Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

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

##### Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die eigen genutzten Immobilien – diese umfassen insbesondere Hotelimmobilien – werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gem. IAS 16 (at cost) bewertet. Diese Bewertungsmethode wird auch für die sonstigen Sachanlagen angewandt.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels	25	33
Sonstige Sachanlagen	3	10

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zur Überprüfung der Wertansätze der Immobilien wird ein Impairment Test

durchgeführt. Dabei wird der beizulegende Wert dem bisher fortgeführten Buchwert der Immobilie gegenüber gestellt. Ist der Buchwert höher, so wird grundsätzlich eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

### **Anlagen in Bau**

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung der Anlagen in Bau erfolgt zu Herstellungskosten. Diese enthalten nur in unerheblichem Ausmaß Finanzierungskosten.

### **Beteiligungen und Wertpapiere**

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen, bei denen ein Marktwert – mangels Börsennotierung – nicht feststellbar ist, erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen bei nicht nur vorübergehender Wertminderung.

Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens werden gemäß IAS 39 der IFRS mit den Marktwerten bewertet und sind grundsätzlich zum Verkauf bestimmt („Available-for-Sale“).

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden zu Nennwerten, abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten.

### **Liquide Mittel**

Flüssige Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit unter drei Monaten.

### **Steuern**

Der für die Berichtsperiode ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz absehbare Steuerquote für das Gesamtjahr und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungskosten.

Für temporäre Unterschiedsbeträge in Zusammenhang mit im Rahmen der Erstkonsolidierung zugeordneten stillen Reserven von Immobilien ausländischer Tochtergesellschaften wurden keine passiven Steuerabgrenzungen gebildet, da solches Immobilienvermögen durch den Verkauf von Immobilienbesitz-

bzw. Zwischenholdinggesellschaften in der Regel steuerfrei veräußert werden kann z.B. in Österreich gemäß § 10 Absatz 2 KStG. Für Unterschiedsbeträge im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung von inländischen Tochtergesellschaften wurden die passiven Steuerabgrenzungen unter Berücksichtigung des Steuersatzes und –wertes der erwarteten teilweisen Realisierung angesetzt.

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden insoweit aktiviert, als diese mit hoher Wahrscheinlichkeit mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

### **Finanzverbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungswert erfasst.

### **Rückstellungen**

Die Berechnung der Rückstellung für latente Steuern erfolgt nach der Liability-Methode mit dem Steuersatz der bei Umkehr der befristeten Unterschiede nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag zu erwarten ist. Andere Rückstellungen wurden jeweils in Höhe der ungewissen Verbindlichkeit gebildet, wobei der Ansatz mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit zum Tragen kommt.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Die s IMMOBILIEN AG Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinscap- und Zinscollarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs) um Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu begrenzen. Diese werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 19.396; per 31.12.2007: TEUR 6.769) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 0; per 31.12.2007: TEUR 0).

### **Umsatzrealisierung**

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

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

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 7. UMSATZERLÖSE UND SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

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

Die Hauptsegmentierung umfasst folgende Regionen (in TEUR):

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007
Umsatzerlöse	15.686	20.341	23.287	11.253
Neubewertung Liegenschaften	275	-376	78	803
Sonstige betriebliche Erträge	609	1.444	5.446	231
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.570</b>	<b>21.409</b>	<b>28.811</b>	<b>12.287</b>
Abschreibungen	-47	-56	-46	-25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.758	-11.934	-14.323	-4.546
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.765</b>	<b>9.419</b>	<b>14.442</b>	<b>7.716</b>
in TEUR	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007
Langfristiges Vermögen Stand 30.6.	480.819	451.730	586.848	571.225
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 30.6.	601.777	541.585	229.059	210.269

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Kroatien		Summe	
1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007	1-6 2008	1-6 2007
2.908	2.083	3.275	3.880	6.566	6.161	0	0	1.093	1.420	0	0	1.276	0	54.091	45.138
-19	0	-2	-194	-214	16.534	0	0	0	0	0	0	0	0	118	16.767
7	4	404	33	1.360	65	-195	0	0	0	0	0	21	0	7.652	1.777
<b>2.896</b>	<b>2.087</b>	<b>3.677</b>	<b>3.719</b>	<b>7.712</b>	<b>22.760</b>	<b>-195</b>	<b>0</b>	<b>1.093</b>	<b>1.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.297</b>	<b>0</b>	<b>61.861</b>	<b>63.682</b>
-27	-27	-39	-74	-1.457	-910	0	0	-581	-436	0	0	-7	0	-2.204	-1.528
-911	-675	-980	-1.150	-2.150	-1.882	-159	-149	-749	-1.022	-86	-27	-312	0	-27.428	-21.385
<b>1.958</b>	<b>1.385</b>	<b>2.658</b>	<b>2.495</b>	<b>4.105</b>	<b>19.968</b>	<b>-354</b>	<b>-149</b>	<b>-237</b>	<b>-38</b>	<b>-86</b>	<b>-27</b>	<b>978</b>	<b>0</b>	<b>32.229</b>	<b>40.769</b>
30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007	30.6. 2008	31.12. 2007
87.017	65.053	116.742	105.646	210.605	205.121	62.332	59.389	93.275	83.960	42	44	21.674	0	1.659.354	1.542.168
4.784	7.858	81.222	71.095	73.226	76.607	30	0	310	0	0	0	13.826	0	1.004.234	907.414

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung der Mieterträge:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Mieterträge 1-6/2008		Verteilung der Mieterträge 1-6/2007	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	18.657	43,5	19.732	54,9
Wohnobjekte	14.220	33,2	4.327	12,1
Geschäftsobjekte	7.870	18,4	9.033	25,1
Hotel	2.108	4,9	2.854	7,9
	<b>42.855</b>	<b>100,0</b>	<b>35.946</b>	<b>100,0</b>

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-6/2008	1-6/2007
Mieterträge	42.855	35.946
Betriebskosten	11.236	9.192
	<b>54.091</b>	<b>45.138</b>

## 8. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-6/2008	1-6/2007
Veräußerungserlös		37.764	145
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	-739		
Zur Veräußerung bestimmt	-31.600	-32.339	-145
		<b>5.425</b>	<b>0</b>

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

## 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-6/2008	1-6/2007
den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	19.646	12.965
allgemeine Verwaltungsaufwendungen	7.782	8.420
	<b>27.428</b>	<b>21.385</b>

Im Konzern waren zum Abschlussstichtag neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb 55 Mitarbeiter (per 31.12.2007: 38 Mitarbeiter) beschäftigt.

## 10. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-6/2008	1-6/2007
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	6.373	11.750
Finanzierungsaufwand	19.131	8.588
Finanzierungserträge	-4.258	-3.253
	<b>21.246</b>	<b>17.085</b>

## 11. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-6/2008	1-6/2007
laufender Steueraufwand	585	460
latenter Steueraufwand	1.447	3.115
latenter Steuerertrag aus Vorperioden	0	-2.400
	<b>2.032</b>	<b>1.175</b>

## BILANZ

## 12. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-6/2008	1-12/2007
Buchwert zum 01.01. „Fair Values“	1.209.788	844.641
Zugänge	152.696	373.141
Abgänge	-739	-1.835
Umgliederungen	0	-31.600
Aufwertungen	352	52.190
Abwertungen	-235	-26.749
<b>Buchwert zum Ultimo</b>	<b>1.361.862</b>	<b>1.209.788</b>

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-6/2008	1-12/2007
Österreich	6.271	34.118
Deutschland	48.420	338.225
Tschechien	34.503	194
Ungarn	414	604
Slowakei	41.519	0
Kroatien	21.569	0
	<b>152.696</b>	<b>373.141</b>

Zusammensetzung:

## Vermietete Immobilien

in TEUR	30.6.2008	31.12.2007
Österreich	446.769	440.963
Deutschland	586.148	537.650
Tschechien	93.781	59.280
Ungarn	131.355	131.155
Slowakei	82.240	40.740
Kroatien	21.569	0
	<b>1.361.862</b>	<b>1.209.788</b>

### Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

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

Zum Abschlussstichtag sind keine Immobilien zur Veräußerung bestimmt.

### 13. SELBST BETRIEBENE HOTELS, SONSTIGE SACHANLAGEN

#### Selbst betriebene Hotels

in TEUR	30.6.2008	31.12.2007
Ungarn	62.072	63.093
Rumänien	26.723	27.297
	<b>88.795</b>	<b>90.390</b>

#### Anlagen in Bau (zur Vermietung bestimmt)

Österreich	25.868	2.452
Deutschland	124	1.486
Rumänien	66.401	56.514
Bulgarien	62.325	59.382
Tschechien	22.728	46.096
Slowakei	4.522	24.023
Ungarn	13.249	6.721
	<b>195.217</b>	<b>196.674</b>

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

### 14. FINANZANLAGEN

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

#### Beteiligungen

	Anteil in %	30.6.2008 TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,2	2.117
PCC- Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG Stille Beteiligung		3.722
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	575
Sonstige		4
		<b>6.418</b>

### 15. OBLIGATIONENÄHNLICHE GENUSSRECHTE

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1. Jänner 2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11. Juni 2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2007).

Die Genussscheininhaber erhalten nach den geänderten Genussscheinbedingungen einen jährlichen Ergebnisanspruch (Zinsen), welcher sich wie folgt errechnet:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Juni 2008 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 6.373.

Zum 30. Juni 2008 waren 3.250.889 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis- Periode	insgesamt
Genussscheinkapital zum 31.12.2007	236.242			236.242
Ergebnisvortrag 31.12.2007		38.068		38.068
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007			22.784	22.784
Ausschüttung vom 28.04.2008			-14.174	-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrages gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610	0
Ergebnisanspruch der Genussschein- Inhaber 1-6/2008			6.373	6.373
Genussscheinkapital zum 30.6.2008	236.242	46.678	6.373	289.293
Pro Stück in EUR	72,67	14,36	1,96	88,99

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.

## 16. LANGFRISTIGE BANKVERBINDLICHKEITEN

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

### Kreditgebende Bank

in TEUR	30.6.2008	31.12.2007
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	190.196	142.500
österreichische Banken	289.430	263.000
deutsche Banken	84.694	62.975
	<b>564.320</b>	<b>468.475</b>

## **17. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNZWISCHENBILANZSTICHTAG**

Aufgrund des vom Aufsichtsrat im Juni beschlossenen Rückkaufprogramms für s IMMO INVEST Genussscheine wurden 18.774 Stück Genussscheine zwischen 1. Juli und 14. August zurückgekauft.

Wien, am 20. August 2008

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig e.h.



# Investor-Relations-Kontakt

## **Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft**

A-1060 Wien

Windmühlgasse 22-24

Telefon: +43 (0) 50100-27867

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

Institutionelle Investoren: Elke Koch

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

Telefon: +43 (0) 50100-27402

Private Investoren: Andreas Feuerstein

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

Telefon: +43 (0) 50100-27556

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

# Impressum

**Medieninhaber (Verleger):**

Sparkassen Immobilien AG, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24

**Konzeption und Produktion:**

Schoeller Corporate Communications, Hamburg/Wien

**Illustration:**

Rinah Lang, Berlin

**Übersetzung:**

Fox Coffey KEG

**Druck:**

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

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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

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

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

*Trilien*

*Immobilien*

