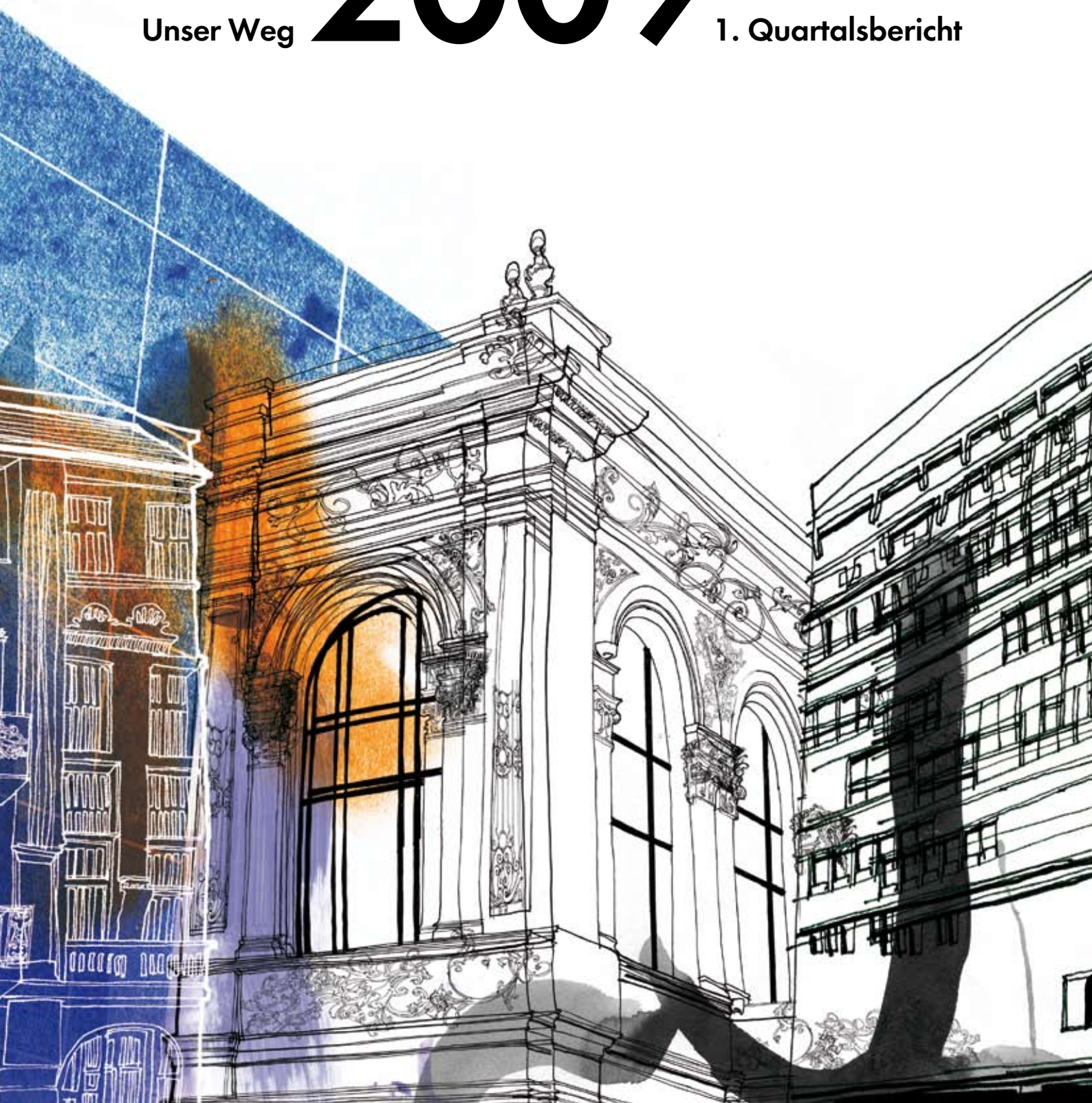




Unser Weg **2009** 1. Quartalsbericht



Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen

| in Mio. EUR | 01.01.-31.03.2009 | 01.01.-31.03.2008 | Veränderung |
|--|-------------------|-------------------|-------------|
| Umsatz | 28,5 | 26,9 | +6 % |
| - davon Mieterlöse | 22,3 | 21,2 | +5 % |
| EBITDA | 15,9 | 19,9 | -20 % |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 13,5 | 18,9 | -29 % |
| Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT) | 0,4 | 7,6 | -94 % |
| Konzerngewinn | 0,5 | 6,2 | -92 % |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 15,9 | 14,3 | +12 % |
| Eigenkapital | 595,8 | 616,3 | -3 % |
| Loan-to-Value-Ratio in % | 49 | 40 | - |
| EV/EBITDA | 66 | 56 | - |
| FFO | 2,1 | 8,2 | -75 % |
| Börsekapitalisierung per 31.03.09 | 299,2 | 775,0 | -61 % |
| - davon s IMMO Aktie | 160,1 | 469,3 | -66 % |
| - davon s IMMO INVEST | 139,1 | 305,7 | -54 % |

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

| | 31.03.2009 | 31.03.2008 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| Anzahl Objekte | 263 | 252 | +4 % |
| Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR | 1.828 | 1.622 | +13 % |
| Gesamtnutzfläche in m ² | 1.511.400 | 1.433.400 | +5 % |
| Brutto-Mietrendite in % | 6,8 | 6,4 | - |
| Vermietungsgrad in % | 91 | 91 | - |

Aktienkennzahlen

| | 31.03.2009 | 31.03.2008 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| Earnings per Share (EPS) in EUR | 0,01 | 0,09 | - |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie in EUR | 8,8 | 9,6 | - |
| Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CE) | 19 | 14 | - |
| Kurs-Abschlag zu NAV in % | 73 | 28 | - |
| Anzahl der Aktien | 68.118.718 | 68.118.718 | - |
| Ultimokurs in EUR | 2,35 | 6,89 | - |

Finanzkalender 2009

| | |
|--|-------------------------|
| Veröffentlichung Jahresergebnis 2008 (Bilanzpressekonferenz) | 29. April 2009 |
| Ordentliche Hauptversammlung, Kursalon Hübner, 1010 Wien | 23. Juni 2009/10:00 Uhr |
| Ergebnisse 1. Quartal 2009 | 25. Mai 2009 |
| Ergebnisse 1. Halbjahr 2009 | 26. August 2009 |
| Ergebnisse 3. Quartal 2009 | 25. November 2009 |

Inhalt

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



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

konservativ, konsequent, konstant – so lautete auch im ersten Quartal 2009 die Strategie der Sparkassen Immobilien AG. Das Ergebnis: Trotz der realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise, die im vergangenen Quartal ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht hatte, verfolgten wir erfolgreich unsere operativen Ziele, konnten wesentliche Immobilienkennzahlen steigern und am Kapitalmarkt deutliches Wachstum zeigen.

Die s IMMO Aktie konnte das erste Quartal 2009 mit einer Performance von + 18,7 % und einem Kurs von EUR 2,35 erfreulich abschließen. Dieser Trend und eine deutliche Steigerung des Handelsvolumens konnten in den letzten Wochen fortgesetzt werden. Diese erfreuliche Entwicklung setzte sich auch bis Redaktionsschluss dieses Quartalsberichtes bei einem Kurs von EUR 4,22 (Stand: 22.05.2009) fort. Unser zweiter Kernaktionär neben der Erste Group – die Vienna Insurance Group – hat im April die Meldegrenze von 10 % überschritten. Wir sehen diese Aufstockung als langfristigen Vertrauensbeweis unseres neuen Kernaktionärs. Das Netzwerk, die Größe und die Erfahrung der Erste Group und der Vienna Insurance Group in unseren Kernmärkten stärken die Sparkassen Immobilien AG nachhaltig in ihrer künftigen Entwicklung.

Konstant wuchsen im vergangenen Quartal Umsatz- und Mieterlöse auf EUR 28,5 Mio. (+ 6 %) bzw. EUR 22,3 Mio. (+ 5 %). Da im Zuge der Bilanzerstellung aktuelle externe Bewertungsgutachten vorlagen, ergab sich beim Bewertungsergebnis im ersten Quartal keine Änderung. Sonstige betriebliche Erträge stiegen deutlich von EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,4 Mio. Dies ist auf den Gross Operating Profit der Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest zurückzuführen. Im ersten Quartal 2009 wurden keine Immobilien veräußert, im Vergleichsquartal 2008 hatte der Gewinn aus Immobilienverkäufen EUR 5 Mio. betragen. Diese Differenz spiegelt sich auch im deutlich positiven EBIT wider, das im ersten Quartal 2009 EUR 13,5 Mio. (Q1 2008: EUR 18,9 Mio.) beträgt. Wie auch in den vergangenen 21 Geschäftsjahren sind wir stolz, auch in diesen schwierigen Zeiten einen Gewinn in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Q1 2008: EUR 6,2 Mio.) bekanntzugeben.

Durch den planmäßigen Fortschritt der Entwicklungsprojekte wurde das Immobilienvermögen der Gesellschaft im vergangenen Quartal auf EUR 1,83 Mrd. gesteigert. Zufrieden sind wir mit unserer Brutto-Mietrendite, die bei 6,8 % lag. Der Vermietungsgrad unserer Immobilien beträgt gute 91 %.

Alle unsere laufenden Entwicklungsprojekte sind zeitlich im Plan, zeigen sehr gute Baufortschritte und verfügen über ausgezeichnete Vorverwertungsraten. Bei unseren Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia betragen die Vorverwertungsraten bereits über 80 %. Für das Bürogebäude Galvaniho 4 fand im ersten Quartal 2009 die Gleichfeier statt. Unser zweites Projekt in Bratislava – das Hotel Vysoká mitten im Zentrum der Altstadt – ist ebenfalls zeitlich im Plan, wird heuer fertiggestellt und ist an Austria Trend Hotels vermietet. Gemeinsam mit unseren Wiener Projekten – dem Wohn- und Bürogebäude Neutorgasse und dem Studentenwohnheim Sechshauser Straße – werden unsere Entwicklungsprojekte nach ihrer Fertigstellung 2009/2010 deutliche Mieterlössteigerungen für die kommenden Jahren liefern.

Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über ein qualitativ hochwertiges Portfolio in sehr guten Lagen mit einer soliden Mieterstruktur. Durch die breite Diversifizierung nach Ländern, Nutzungsarten und Investmentgrößen sind wir auch in dem aktuell herausfordernden Marktumfeld bestens aufgestellt und werden unseren Weg fortsetzen.

Dass wir auch im derzeitigen Umfeld in der Lage sind, besondere Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten zu nutzen, beweisen wir mit dem Erwerb des neuen Head Office der OMV AG und dem Verkauf der bestehenden OMV-Zentrale in Wien. Das neue Head Office befindet sich am Areal „Viertel Zwei“, einem



der attraktivsten Bürostandorte Wiens, und bietet den OMV-Mitarbeitern auf einer Gesamt-Mietfläche von über 47.000 m² modernste Büroräumlichkeiten und optimale Arbeitsbedingungen. Das Closing für beide Transaktionen ist in den kommenden Monaten vorgesehen. Durch den Erwerb des OMV Head Office behalten wir langfristig einen renommierten, starken Großmieter und vermeiden mit dem Verkauf der alten Zentrale die üblichen Leerstände. Auch hiermit unterstreichen wir unsere Strategie, für unsere Aktionäre konservativ und langfristig ausgerichtete, stabile Werte zu schaffen.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig



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

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2009 führten die Zentralbanken darunter auch die Europäische Zentralbank (EZB), neuerlich signifikante Maßnahmen durch. Diese sollten nicht nur die Funktionsfähigkeit der Banken unterstützt werden, sondern man wollte mit der weiteren Senkung der Leitzinsen und der bislang unüblichen Praxis einer „quantitativen Lockerung“ auch einer deflationären Entwicklung entgegenwirken. Aufgrund dieser Politik entspannte sich die Situation auf den Finanzmärkten ein wenig. Die EZB senkte den Leitzins von 1,75 % auf 1,25 %.

Immobilieninvestmentmarkt

Seit sich Finanzkrise und Rezession weltweit spürbar auf die Volkswirtschaften auswirken, sind die Investmentaktivitäten im europäischen Immobilienmarkt verhalten. Risikoaversion, schwache Fundamentaldaten, eingeschränkter Zugang zu Krediten und fehlende Möglichkeiten der Syndizierung und Verbriefung von Immobilienkrediten verschärfen die vor knapp zwei Jahren eingeleitete zyklische Korrektur zusätzlich. Ein Lichtblick hingegen ist das bessere Funktionieren der globalen Kreditmärkte einhergehend mit einer signifikanten Verbesserung des Interbankenmarktes. Der 3M EURIBOR fiel von 2,89 % per Ultimo 2008 auf 1,51 % zum 31. März 2009, die Spreads zwischen 3M EURIBOR und EZB-Leitzins lagen nur noch bei 15 Basispunkten gegenüber noch 100 Basispunkten im Oktober 2008.

In Europa ging das Transaktionsvolumen vom vierten Quartal 2008 bis zum Ende des ersten Quartals 2009 um über 30 % auf schätzungsweise EUR 11 Mrd. zurück. Es liegt somit um 70 % unter der Vergleichsperiode des Vorjahres. Auch die grenzüberschreitenden Investitionen in Europa haben erheblich nachgelassen. Insgesamt betrug die Investitionstätigkeit in Deutschland im ersten Quartal EUR 1,7 Mrd. Im gleichen Zeitraum wurden rund EUR 650 Mio. in den österreichischen Immobilienmarkt investiert: Dies bedeutet einen Rückgang von rund 11 % gegenüber dem vierten Quartal 2008 (EUR 730 Mio., Q1 2008: EUR 140 Mio.). Zentral- und Osteuropa wird weiterhin als eine Region gesehen, die gegenüber Konjunkturinbrüchen und Finanzmarkturbulenzen besonders anfällig ist. Dies drückt die Transaktionsvolumina weiter nach unten. Folgerichtig gab es im ersten Quartal nur eine Handvoll Transaktionen. Allerdings steigt die Zahl jener Investoren, die sich in Europa auf die Suche nach Investitionsmöglichkeiten begeben. Es handelt sich dabei vor allem um Opportunity Funds, wohlhabende Privatpersonen und offene deutsche Investmentfonds wie Deka und Union

Investment. So entsteht ein zweigeteilter Markt mit klarem Fokus auf erstklassige Immobilien, die bei relativ langer Vertragsdauer zu restriktiven Bedingungen vermietet werden. Dieser Trend wird voraussichtlich anhalten.

Mietermarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland und Österreich hat sich im Vergleich zu anderen Nutzungsarten als weniger konjunkturabhängig erwiesen und Marktmieten bleiben weiterhin stabil.

Bis 2008 führte die Knappheit verfügbarer erstklassiger Büroflächen in vielen Bürostandorten Europas in Kombination mit der regen Nachfrage zu einem Anstieg der Mieten. Der Euroraum fiel erstmals in seiner Geschichte in eine Rezession, wodurch die Büroimmobilienmärkte einem unterschiedlich starken Druck ausgesetzt wurden. In Wien gingen die Büro-Spitzenmieten bis zum Ende des ersten Quartals 2009 geringfügig auf EUR 23/m²/Monat zurück (Q4 2008: EUR 23,5/m²/Monat), wiesen jedoch im Jahresvergleich ein Plus auf (Q1 2008: 22,5 EUR/m²/Monat). Die Leerstandsquote ging leicht zurück und erreichte schließlich ihr All-Time-Low von rund 4 % (Q1 2008: 5,0 %; Q4 2008: 4,3 %). Der von CB Richard Ellis erstellte Central Europe (CE) Office Index verzeichnete gegenüber dem vierten Quartal 2008 einen Rückgang von 5,3 % und lag gegenüber dem ersten Quartal 2008 mit 7,5 % im Minus. Verursacht wurde der Rückgang durch die niedrigeren Mieten in Warschau und Budapest. Dagegen blieben Spitzenmieten in Prag und Bratislava im Quartalsvergleich unverändert, und Prag verzeichnete sogar Mietpreiserhöhungen von nahezu 7 % gegenüber dem ersten Quartal 2008. Obwohl die Mieten in mehreren südosteuropäischen Städten zu sinken begannen, stiegen sie in Zagreb weiter an und verzeichneten angesichts der Angebotsknappheit ein Wachstum von 5,4 % gegenüber dem erste Quartal 2008.

Der Hotelmarkt in Wien bleibt stark, auch wenn die Auslastung gegenüber dem 1. Quartal 2008 mit -12,6 % merklich gesunken ist. Für 2009 werden keine wichtigen Neueröffnungen erwartet. In anderen CEE-Märkten fällt der Rückgang der Auslastung noch deutlicher aus, doch die Qualität des Standorts ist und bleibt ein bedeutender Differenzierungsfaktor. Außerdem kommen Verzögerungen oder Absagen von Hotelentwicklungsprojekten den bestehenden Hotelobjekten zugute.

Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2009

Zuwachs bei Umsatz- und Mieterlösen

Die Umsatzerlöse betragen im ersten Quartal 2009 EUR 28,5 Mio. Davon entfielen EUR 22,3 Mio. auf Mieterlöse. Dies bedeutet einen Anstieg von 6 % bzw. 5 % im Vergleich zum ersten Quartal 2008. Den wichtigsten Beitrag leisteten hier Deutschland und Österreich mit insgesamt 69 % der gesamten Mieterlöse, 26 % stammen aus Osteuropa (Slowakei, Tschechien, Ungarn) und 5 % aus Südosteuropa (Kroatien, Rumänien). Nach Nutzungsart betrachtet lieferten Büroimmobilien mit 42 % den größten Beitrag zu den Mieterlösen. Wohnimmobilien machten 33 %, Retailimmobilien 20 % und Hotels 4 % aus.

Das Hotel Marriott Wien und das sanierte Marriott Budapest sind für die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um 171 % auf EUR 1,4 Mio. (Q1 08: EUR 0,5 Mio.) verantwortlich.

Immobilienneubewertungen und Veräußerungen

Da im Zuge der Bilanzstellung aktuelle externe Bewertungsgutachten vorlagen, ergab sich beim Bewertungsergebnis im ersten Quartal keine Änderung (Q1 2008: EUR 1,1 Mio.). In den ersten drei Monaten wurden keine Immobilien veräußert, der Gewinn aus Immobilienverkäufen hatte im Vergleichszeitraum 2008 noch EUR 5 Mio. betragen. Der ausgewiesene Betrag entspricht der Differenz zwischen erfasstem Schätzwert und tatsächlichem Verkaufspreis.

Ertragsentwicklung

Das EBITDA ging im ersten Quartal 2009 gegenüber dem Vorjahr von EUR 19,9 Mio. um 20 % auf EUR 15,9 Mio. zurück. Das EBIT lag in derselben Periode bei EUR 13,5 Mio. (Q1 2008: EUR 18,9 Mio.). Angesichts der Zuwächse bei Umsatzerlösen und GOP (Gross Operating Profit) ist dieser Rückgang auf die fehlenden Veräußerungsgewinne der Periode zurückzuführen. Die Finanzierungskosten stiegen auf EUR -10,2 Mio. (Q1 2008: EUR -7,5 Mio.) an. Grund dafür ist das mit dem größeren Immobilienportfolio zusammenhängende höhere Finanzierungsvolumen. Die Genussscheinaufwendungen verringerten sich von EUR 3,8 Mio. (Q1 2008) auf EUR 2,8 Mio. Der Periodenüberschuss vor Steuern (EBT)

ging daher von EUR 7,6 Mio. auf EUR 0,4 Mio. zurück, während der Gewinn nach Steuern ein Plus von EUR 0,5 Mio. ausweist. Der Gewinn je Aktie beträgt EUR 0,01 gegenüber EUR 0,09 im ersten Quartal 2008.

Der Net Operating Income (NOI) sank leicht von EUR 17,9 Mio. auf EUR 17,7 Mio., die NOI-Marge (NOI/Umsatz) lag bei rund 61 %.

Der operative Cashflow stieg im ersten Quartal auf EUR 15,9 Mio. geringfügig an. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres hatte er EUR 14,3 Mio. betragen. Der Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit (FFO, Funds from Operations) machte EUR 2,1 Mio. aus. Er hatte im ersten Quartal 2008 EUR 8,2 Mio. betragen.

Konzernbilanz

Zum 31. März 2009 betragen die Aktiva der Sparkassen Immobilien AG insgesamt EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2008: EUR 2,1 Mrd.). Das langfristige Vermögen stieg leicht auf EUR 1,87 Mrd. an. Das kurzfristige Vermögen ging um 15 % auf EUR 256,4 Mio. zurück. Die liquiden Mittel betragen insgesamt EUR 182,2 Mio. Das Eigenkapital (inklusive nachrangigem Genuss-scheinkapital) machte zum 31. März 2009 EUR 871,4 Mio. aus (31. Dezember 2008: EUR 890 Mio.). Im selben Zeitraum stiegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten von EUR 668,8 Mio. auf EUR 701,6 Mio. an. Sie beinhalteten durchschnittliche Finanzierungskosten von 4,2 % mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit des langfristigen Portfolios von 12 Jahren. Von diesen Verbindlichkeiten entfielen 6 % auf fix verzinsliche Darlehen, während 94 % einen variablen Zinssatz aufwiesen. Zum 31. März 2008 betrug die Loan-to-Value-Ratio (Nettobankverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) 49 %.

NAV-Entwicklung

Der Net Asset Value (NAV, innerer Wert) der Sparkassen Immobilien AG lag zum 31. März 2009 bei EUR 8,8 je Aktie.

Dies bedeutet einen leichten Rückgang gegenüber dem Wert von EUR 8,9 zum 31. Dezember 2008. Da im Berichtsquartal keine Abwertungen des Portfolios stattfanden, hängt der Rückgang ausschließlich mit den Auswirkungen des sinkenden EURIBOR auf den Wert der Derivate zusammen. Der NAV beinhaltet nur fertiggestellte Immobilien und stille Reserven für Hotels aus dem Portfolio. Entwicklungsprojekte werden zum Anschaffungs- und Errichtungswert ausgewiesen. Der Rückzahlungsanspruch der Inhaber von Genussscheinen ist in der Bilanz mit EUR 85,47 je Genussschein erfasst.

Immobilienportfolio

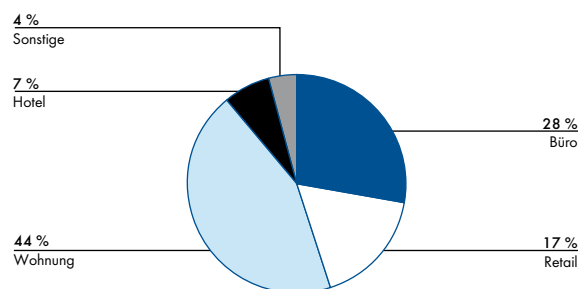
Der Wert des Immobilienportfolios der Sparkassen Immobilien AG stieg im ersten Quartal 2009 auf EUR 1,83 Mrd. an. Dieser Zuwachs ist auf die Investitionen in Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Zum 31. März 2009 umfasste das Portfolio 263 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.511.400 m². Das Ertragsportfolio befindet sich zum größten Teil in Österreich und Deutschland mit 27 % bzw. 51 %. 19 % liegen in Osteuropa und 3 % in Südosteuropa. Die Brutto-Mietrendite betrug zum 31. März 2009 6,8 %. Der Vermietungsgrad des Portfolios lag zum 31. März 2009 bei rund 91 %. In Österreich betrug der Vermietungsgrad 95 %, in Deutschland 87 %, in Tschechien 96 % und in Ungarn 94 %. In der Slowakei, Rumänien und Kroatien sind die Gebäude voll vermietet.

Überblick der Bruttomietrenditen

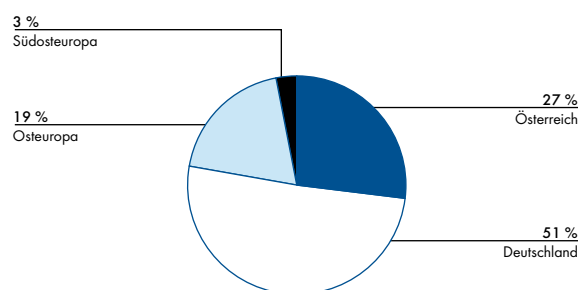
| | |
|--------------|--------------|
| Österreich | 6,5 % |
| Deutschland | 6,7 % |
| Slowakei | 7,8 % |
| Tschechien | 7,0 % |
| Ungarn | 7,0 % |
| Rumänien | 8,5 % |
| Kroatien | 8,4 % |
| Summe | 6,8 % |

PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG NACH NUTZUNGSART UND REGION (STICHTAG: 31.03.2009)

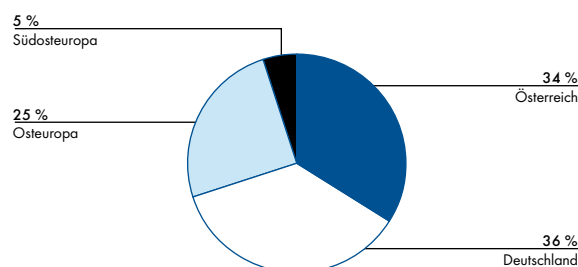
Fläche der Ertragsobjekte nach Nutzungsart



Fläche der Ertragsobjekte nach Regionen



Verkehrswert der Ertragsobjekte nach Regionen



Update Entwicklungsprojekte

Im ersten Quartal 2009 wurden insgesamt EUR 21 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert, die 17 % des Immobilien-Portfoliowerts ausmachen.

Neutorgasse, Wien: In der Wiener Innenstadt entstehen in zentraler Lage 35 Eigentumswohnungen und 5.000 m² Fläche für Büros, die sich im Erdgeschoß sowie im 1., 2. und 3. Stockwerk befinden. Die Eigentumswohnungen sind im 4. bis 6. Stock sowie im Dachgeschoß des Gebäudes angelegt. Für den Großteil der Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern bestehen Kaufangebote. Ein Mietvertrag für zwei Drittel der Büroflächen ist mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen worden. Das Gebäude wird in Zusammenarbeit mit der Immorent AG entwickelt und im zweiten Quartal 2010 fertiggestellt werden.

Sechshauser Straße, Wien: Im 15. Bezirk in Wien entsteht ein 7.100 m² großes, teils gefördertes Objekt. Das Gebäude ist voll vermietet. Ein geriatrisches Tageszentrum wird das Erdgeschoss des siebenstöckigen Gebäudes nutzen. Der Rest des Gebäudes ist an eine Tochtergesellschaft des ÖAD vermietet. Hier entstehen ein Studentenwohnheim sowie Räumlichkeiten für den Vorstudienlehrgang. Das Gebäude wird im zweiten Halbjahr 2009 fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 12 Mio.

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien: Das Einkaufszentrum wird über 110.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen verfügen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 200 Mio. Die Fertigstellung der Einzelhandelsflächen ist für Ende 2009 geplant. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit dem französisch-rumänischen Entwickler EMCT errichtet. Sun Plaza liegt im Süden Bukarests und besitzt neben einem direkten U-Bahn-Zugang auch eine ausgezeichnete Straßenverkehrs-anbindung. 84 % der Flächen sind bereits vorverwertet. Ein Lebensmittelhypermarkt, ein Baumarkt, ein Möbelhaus, ein Kinokomplex sowie zahlreiche internationale Ketten sind die Hauptmieter von Sun Plaza und repräsentieren einen hervorragenden Mieter-Mix.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien: Das innerstädtische Einkaufszentrum wird über 91.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen verfügen und 2010 eröffnet werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Sparkassen Immobilien AG beträgt rund EUR 210 Mio. Das Projekt wird zusammen mit ECE, einem der erfolgreichsten Einkaufszentrums-Projektentwickler Europas, entwickelt. Das Einkaufszentrum ist ebenfalls zu über 80 % vorverwertet.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei: Das sechsstöckige Bürogebäude liegt in einer etablierten Büro- und Geschäftslage in Bratislava. Das Gebäude ist nur 2 km vom Flughafen entfernt und profitiert von der unmittelbaren Autobahnanbindung. Galvaniho 4 liegt neben Galvaniho 1 und 2, beides gut vermietete Bestandsobjekte im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG. Das Gebäude verfügt über 29.000 m² an Nutzfläche und wird im vierten Quartal 2009 fertiggestellt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 48 Mio.

Hotel Vysoká, Bratislava, Slowakei: Sparkassen Immobilien AG entwickelt gemeinsam mit dem lokalen Projektentwickler Koliba ein Hotel in der Fußgängerzone des Stadtzentrums von Bratislava mit einer Fläche von 20.000 m². Es werden 200 Zimmer, 4 Konferenzräume und eine Parkgarage mit 70 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich sind in dem Hotel 3.600 m² Retail- und Büroflächen geplant. Betreiber des Hotels, das im dritten Quartal 2009 eröffnet wird, ist Austria Trend Hotels. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio.

Die Sparkassen Immobilien AG hält außerdem „Land Bank“ Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 12 ha.

Ausblick und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verkauf der bisherigen OMV-Zentrale am Otto Wagner Platz im neunten Wiener Gemeindebezirk an die BLM-IG Bau-träger GmbH wird im zweiten Quartal 2009 abgeschlossen.

Die Verträge über den Ankauf des neuen OMV Head Office sowie des Hotels Marriott Courtyard wurden im 1. Quartal 2009 abgeschlossen. Die Übergabe der Objekte wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2009 erfolgen.

Das Immobilienportfolio der Sparkassen Immobilien AG wird bis 2010 auf rund EUR 2 Mrd. ausgebaut.

s IMMO Aktie

Investor Relations

Performance der s IMMO Aktie

Die s IMMO Aktie konnte im ersten Quartal 2009 mit einer Quartalsperformance von 18,7 % und einem Kurs von EUR 2,35 erfreulich positiv abschließen. Ebenso stieg der Transaktionswert auf ein Gesamtvolumen von über EUR 5 Mio. im März, wovon 26 % auf OTC-Transaktionen (over the counter) entfielen. Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) per 31. März 2009 betrug 73 % und reduzierte sich zum Redaktionsschluss dieses Quartalsberichts (22. Mai 2009) auf 52 %.

Börse- und Performancedaten

| | |
|----------------------------|---------------|
| ISIN-Nummer | AT0000652250 |
| Bloomberg | SPI:AV |
| Reuters | SIAG.VI |
| Gewinnverwendung | Thesaurierend |
| Erstnotiz | 28.06.2002 |
| Kurs zum 31.03.2009 in EUR | 2,35 |

Performance

| | |
|--------------|---------|
| 1 Jahr | -65,9 % |
| Year to date | +18,7 % |
| 3 Jahre p.a. | -35,8 % |

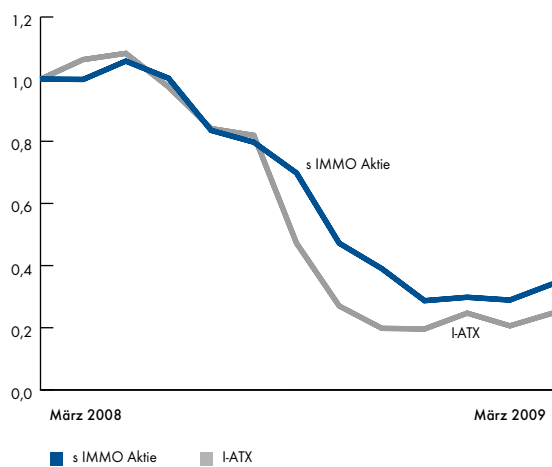
Performance des Immobiliensektors und der weltweiten Aktienmärkte

Der österreichische Immobilienindex (I-ATX) beendete das Quartal mit einem Plus von 26 %. Die Gewichtung der s IMMO Aktie an diesem Index beträgt 11 %. Dagegen war die Performance des ATX (Index der führenden österreichischen Aktien) wie jene anderer führender europäischer und amerikanischer Indizes zweigeteilt. Der ATX verlor im gesamten ersten Quartal 3,1 %. Bis zum 11. März 2009 gab er aufgrund ständiger negativer Nachrichten 19,4 % ab, um dann zum Quartalsende noch die Trendwende mit einem deutlichen Plus von 20,2 % gegenüber den Tiefständen zu schaffen. Dies bedeutet einen Schlussstand für das Quartal von 1.697 Punkten. Gründe für die Erholung waren eine positivere Einschätzung der Entwicklung in den CEE-Ländern durch Rating-Agenturen und Medien sowie die IMF Unterstützung.

Die Weltbörsen zeigten hingegen im ersten Quartal ein anderes Bild. Die Ende letzten Jahres vollzogenen positiven Gegenbewegungen an den Börsen, die zu Indexsteigerungen in prozentuell zweistelligem Ausmaß geführt hatten, konnten sich angesichts negativer Nachrichten und nachhaltiger Verunsicherung der Investoren in den ersten Wochen des neuen Jahres nicht fortsetzen. Zu Beginn des ersten Quartals führten starke Kursverluste an zahlreichen Börsen zu neuen Tiefständen, die unter denen des Vorjahres lagen. Zum Ende des Quartals konnten diese teilweise deutlich überwunden werden. Ausschlaggebend dafür waren überraschend gute Daten aus dem operativen Geschäft von US-Finanzdienstleistungsunternehmen, vor allem aber die Ankündigung der US-Notenbank, durch Anleihenkäufe zusätzliche Liquidität in den Markt bringen zu wollen.

Trotz der Kurserholung gegen Quartalsende mussten der US-Börsenindex Dow Jones International (DJI), der Eurostoxx 50 und der japanische Nikkei 225 Rückgänge von 13,3 %, 15,5 % bzw. 8,5 % hinnehmen. Noch deutlicher war der Kursrückgang im ersten Quartal an den osteuropäischen Börsen: Der in Euro berechnete Osteuropa-Index CECE fiel um 23 %. Grund dafür war das Misstrauen der Investoren hinsichtlich der künftigen Wirtschaftsentwicklung in Mittel- und Osteuropa – insbesondere zu Jahresbeginn. Auch der CECE-Index zeigte gegen Quartalsende eine deutliche Erholung gegenüber dem Quartalstiefstand.

Performance s IMMO Aktie März 2008–März 2009



Aktienkennzahlen

| | 31.03.2009 | 31.03.2008 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Earnings per Share (EPS) in EUR | 0,01 | 0,09 |
| Cashflow/Aktie in EUR | 0,03 | 0,12 |
| Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR | 8,8 | 9,6 |
| Kurs-Cashflow-Verhältnis | 19 | 14 |
| Kurs Abschlag zu NAV | 73 % | 28 % |
| Anzahl der Aktien | 68.118.718 | 68.118.718 |
| Kurs per Quartalsultimo in EUR | 2,35 | 6,89 |

s IMMO INVEST

Die jährliche Ausschüttung je s IMMO INVEST Genussschein lag auch in diesem Jahr unverändert bei EUR 4,36. Die Genussscheine mit ISIN-Nummer AT0000795737 schlossen das Quartal mit EUR 45 ab, die Emission aus 2004 (ISIN AT0000630694) mit EUR 40. Dies bedeutet einen Abschlag von 47 % bzw. 53 % gegenüber den Rückzahlungsansprüchen von EUR 85,47 je Genussschein.

Börse- und Performedaten

| | |
|----------------------------|--|
| ISIN-Nummer | AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche) |
| Bloomberg | SPIG:AV |
| Reuters | SIIG.VI |
| Gewinnverwendung | jährliche Ausschüttung |
| Erstnotiz | 29.12.1996/10.11.2004 |
| Kurs zum 31.03.2009 in EUR | 45/40 |

Performance

| | |
|--------------|-----------------|
| 1 Jahr | -49,2 %/-54,4 % |
| 3 Jahre p.a. | -19,1 %/-21,9 % |

Investor Relations

Das Management der Sparkassen Immobilien AG nahm gemeinsam mit dem Investor Relations-Team an zahlreichen Einzel- und Gruppenmeetings mit institutionellen und privaten Investoren teil. So fanden internationale Investorenkonferenzen in London, Zürich, Amsterdam, Stockholm und Kopenhagen statt. Sie wurden von Kempen, KBC und der Erste Group organisiert.

Die 2008 eingeleitete Informationskampagne wurde durch eine aktive und transparente Kommunikation mit institutionellen und privaten Anlegern, aber auch mit Medienvertretern und Partnern fortgesetzt. Es gab regelmäßige Updates über unsere Website, den vierteljährlichen Newsletter und Informationsmovies, Pressemitteilungen, Conference Calls und Einzelgespräche.

Fakten über die Sparkassen Immobilien AG und die s IMMO Aktie

- Die s IMMO Aktie wird weiterhin und trotz des moderaten Rückgangs des NAV von EUR 8,9 im vierten Quartal 2008 auf EUR 8,8 zum 31. März 2009 und trotz des Anstiegs des Aktienkurses um 18,7 % mit einem erheblichen Abschlag von 73 % zum NAV gehandelt. Dieser Abschlag zum NAV hat sich per 22.05.2009 auf 52 % verringert. Angesichts der Stabilität der Sparkassen Immobilien AG und des Ertrags- und Portfoliowachstums nach Abschluss der Entwicklungsprojekte bedeutet dieser Abschlag zugleich ein erhebliches Kurspotenzial.
- Die Strategie der Sparkassen Immobilien AG stützt sich auf zwei zentrale Elemente: erstens auf die Optimierung der Gewinne aus dem bestehenden Immobilienportfolio und zweitens auf die Fertigstellung der laufenden Projekte, die 2009 und 2010 fertiggestellt und in den kommenden Jahren für ein erhebliches Cashflow-Wachstum sorgen werden.
- Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über ein ausgewogenes Portfolio, das von seiner Diversifizierung nach Nutzungstypen und geografischen Standorten ebenso profitiert wie von der hohen Qualität der Gebäude, Mikrolagen und Mieter.
- Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über eine solide Finanzstruktur mit einer Loan to Value-Ratio von 49 %.
- Die Sparkassen Immobilien AG wird von zwei starken Kernaktionären – der Erste Group und der Vienna Insurance Group – unterstützt, welche zwei der wichtigsten Finanzdienstleister im CEE-Raum sind.

Finanzkalender 2009

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Jahresergebnis 2008 | 29. April 2009 |
| Ergebnisse 1. Quartal 2009 | 25. Mai 2009 |
| Ordentliche Hauptversammlung | 23. Juni 2009 |
| Ergebnisse 1. Halbjahr 2009 | 26. August 2009 |
| Ergebnisse 3. Quartal 2009 | 25. November 2009 |

Konzernabschluss

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



Konzernbilanz

zum 31. März 2009

| in TEUR | Note | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--|-------|------------------|------------------|
| AKTIVA | | | |
| A. Langfristiges Vermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Sonstige | | 285 | 296 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Immobilien | 14,15 | | |
| a) Vermietete Immobilien | | 1.353.305 | 1.377.997 |
| b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien | | 25.630 | 0 |
| c) Selbst betriebene Hotels | | 146.790 | 148.276 |
| d) Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke | | 302.434 | 281.389 |
| | | 1.828.159 | 1.807.662 |
| 2. Sonstige Sachanlagen | | | |
| a) Sonstige | | 13.967 | 11.123 |
| III. Finanzanlagen | 16 | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | | 209 | 209 |
| 2. Beteiligungen | | 2.911 | 2.911 |
| IV. Langfristige Forderungen | | | |
| 1. Latente Steuern | 20 | 20.724 | 16.951 |
| | | 1.866.256 | 1.839.152 |
| B. Kurzfristiges Vermögen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 8.363 | 9.575 |
| 2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen | | 12.532 | 2.617 |
| 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | | 53.270 | 47.700 |
| | | 74.165 | 59.892 |
| II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile | | 2 | 2 |
| III. Liquide Mittel | | 182.244 | 243.541 |
| | | 256.411 | 303.435 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 2.625 | 1.958 |
| | | 2.125.293 | 2.144.545 |

| in TEUR | Note | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|---|------|------------------|------------------|
| PASSIVA | | | |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Grundkapital | | 247.509 | 247.509 |
| II. Rücklagen | | 317.229 | 323.676 |
| III. Konzerngewinn | | 482 | 5.813 |
| IV. Fremdanteil | | 30.568 | 26.088 |
| | | 595.788 | 603.086 |
| B. Genussscheinkapital (nachrangig) | 17 | 275.634 | 286.879 |
| C. Langfristige Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Langfristige Bankverbindlichkeiten | 18 | 701.563 | 668.807 |
| 2. Rückstellungen | | | |
| a) Latente Steuern | | 43.475 | 40.566 |
| b) Sonstige | | 16.206 | 17.794 |
| | | 59.682 | 58.360 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten | | 167.583 | 150.753 |
| b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter | | 11.597 | 11.739 |
| c) Wohnbauförderung | | 5.013 | 5.136 |
| d) Andere | | 6.722 | 12.143 |
| | | 190.914 | 179.771 |
| | | 952.159 | 906.938 |
| D. Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Bank- und Finanzverbindlichkeiten | | 204.082 | 260.457 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 21.685 | 22.281 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | 68.364 | 57.525 |
| | | 294.131 | 340.263 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 7.581 | 7.379 |
| | | 2.125.293 | 2.144.545 |

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

vom 01.01.2009 bis zum 31.03.2009

| in TEUR | Note | 01.01.-31.03. 2009 | 01.01.-31.03. 2008 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 8 | 28.547 | 26.929 |
| davon Mieterlöse | | 22.260 | 21.180 |
| 2. Neubewertung Liegenschaften | | 0 | 112 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.385 | 512 |
| 4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 9 | 0 | 5.025 |
| 5. Betriebsleistung | | 29.932 | 32.578 |
| 6. Abschreibungen | | -2.399 | -1.092 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 10 | -14.055 | -12.580 |
| 8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit /EBIT | | 13.478 | 18.906 |
| 9. Finanzergebnis | 11 | -10.232 | -7.529 |
| 10. Genussscheinaufwand | 12 | -2.815 | -3.826 |
| 11. Periodenüberschuss vor Steuern /EBT | | 431 | 7.550 |
| 12. Ertragssteuern | 13 | 36 | -1.397 |
| 13. Periodenüberschuss nach Steuern | | 467 | 6.153 |
| 14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile) | | 15 | 58 |
| 15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss) | | 482 | 6.211 |

Ergebnis je Aktie:

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

| | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|--|-------------|-------------|
| Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR | 482 | 6.211 |
| Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | 68.118.718 | 68.118.718 |
| Konzerngewinn je Aktie (unverwässert = verwässert) in EUR | 0,01 | 0,09 |

Konzern-Cashflow-Statement

| in TEUR | 1. Quartal 2009 | 1. Quartal 2008 |
|---|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss vor Steuern/EBT | 431 | 7.550 |
| Neubewertung von Liegenschaften | 0 | -112 |
| Abschreibungen | 2.399 | 1.092 |
| Gewinn aus Veräußerung von Immobilien | 0 | -5.025 |
| Gezahlte Steuern | 69 | -586 |
| Zinsensaldo | 10.232 | 7.529 |
| Genussscheinaufwand | 2.815 | 3.826 |
| Cashflow I | 15.946 | 14.274 |

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

| in TEUR | Grundkapital | Kapital- rücklagen | Gewinn- rücklagen | Fremdanteile | Summe |
|---|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|
| Stand 1.1.2009 | 247.509 | 241.301 | 88.188 | 26.088 | 603.086 |
| Cash-Flow-Hedges | 0 | 0 | -16.245 | 0 | -16.245 |
| darauf entfallende Ertragssteuern | 0 | 0 | 3.985 | 0 | 3.985 |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag | 0 | 0 | -12.260 | 0 | -12.260 |
| Konzernergebnis | 0 | 0 | 482 | -15 | 467 |
| Summe erfasster Erträge und Aufwendungen | 0 | 0 | -11.778 | -15 | -11.793 |
| Erwerb | 0 | 0 | 0 | 4.495 | 4.495 |
| Abgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.03.2009 | 247.509 | 241.301 | 76.410 | 30.568 | 595.788 |

| in TEUR | Grundkapital | Kapital- rücklagen | Gewinn- rücklagen | Fremdanteile | Summe |
|---|----------------|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|
| Stand 1.1.2008 | 247.509 | 241.301 | 114.098 | 16.694 | 619.602 |
| Cash-Flow-Hedges | 0 | 0 | -41.850 | 0 | -41.850 |
| darauf entfallende Ertragssteuern | 0 | 0 | 10.127 | 0 | 10.127 |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag | 0 | 0 | -31.723 | 0 | -31.723 |
| Konzernergebnis | 0 | 0 | 5.813 | -87 | 5.726 |
| Summe erfasster Erträge und Aufwendungen | 0 | 0 | -25.910 | -87 | -25.997 |
| Erwerb | 0 | 0 | 0 | 10.920 | 10.920 |
| Abgang | 0 | 0 | 0 | -1.439 | -1.439 |
| Stand 31.12.2008 | 247.509 | 241.301 | 88.188 | 26.088 | 603.086 |

Ableitung des Grundkapitals

| in TEUR | 31.03.2009 | 01.01.2009 | Veränderung |
|-------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Gesamtes Grundkapital | 247.509 | 247.509 | 0 |
| Eigene Aktien (Nominalbetrag) | 0 | 0 | 0 |
| | 247.509 | 247.509 | 0 |

Entwicklung der Aktien

| in Stück | 31.03.2009 | 01.01.2009 |
|--|-------------------|-------------------|
| Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres | 68.118.718 | 68.118.718 |
| Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung | 0 | 0 |
| Verkauf eigener Aktien | 0 | 0 |
| Im Umlauf befindliche Aktien – 31 März 2009 | 68.118.718 | 68.118.718 |
| Eigene Aktien im Bestand | 0 | 0 |
| Ausgegebene Aktien | 68.118.718 | 68.118.718 |

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 147.110 (31.12.2008: TEUR 147.110) 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 31. März 2009 der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (kurz „s IMMOBILIEN AG“) basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarkt-orientierte 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 International übernommenen 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 aufzustellen.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

2.1. Geschäftstätigkeit

Die Sparkassen Immobilien AG notiert seit 1992 an der Wiener Börse – seit 2007 notiert die Aktie im Prime Market. 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 1010 Wien, Friedrichstraße 10 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.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 70 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung):

Im 1. Quartal gab es keine Erstkonsolidierungen.

4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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 (EUR). 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.

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 des vermieteten Immobilienvermögens erfolgt ab 1.1.2007 nach der im IAS 40 enthaltenen Zeitwertmethode („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: 5,3 % – 9,2 %).

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

Unter dieser Position werden jene Immobilien zum Ausweis gebracht, bei denen seitens des Konzern-Vorstandes die Absicht besteht, diese zeitnah zu veräußern und die Verkaufsverhandlungen bereits weit fortgeschritten sind.

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 bei Vorliegen von Indizien ein Impairment Test durchgeführt. Dabei wird der beizulegende Wert dem bisher fortgeführten Buchwert der Immobilie gegenüber gestellt. Ist der Buchwert höher, so wird eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

Anlagen in Bau

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung der Anlagen in Bau erfolgt weiterhin zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich Finanzierungskosten), da eine verlässliche Bestimmung des Verkehrswertes (Fair Value) der Anlagen in Bau aufgrund der gegenwärtigen Wirtschaftslage nicht möglich ist. Bis zum 31.03.2009 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 8.417 (zum 31.12.2008: TEUR 6.049) aktiviert.

Beteiligungen und Wertpapiere

Die Bewertung der Finanzanlagen, bei denen ein Marktwert – mangels Börsennotierung – nicht feststellbar ist, erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen.

Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens werden gemäß IAS 39 mit den Marktwerten bewertet („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 grundsätzlich zu Anschaffungskosten.

Liquide Mittel

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

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 Zinsswap- und collarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 977; per 31.12.2008: TEUR 1.481) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 52.132; per 31.12.2008: TEUR 35.354).

| in TEUR | Volumen | Positiver Marktwert | Negativer Marktwert |
|---------|---------|---------------------|---------------------|
| Swaps | 415.087 | | -39.037 |
| Caps | 245.000 | 977 | |
| Collars | 200.000 | | -13.095 |
| Summe | 860.087 | 977 | -52.132 |

Im Quartal 1-3/2009 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 16.245, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und ein Aufwand von TEUR 1.037, der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen wird.

Der Geschäftszweck in der s IMMOBILIEN AG umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per Saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigen Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz d.i. der 3-Monats-, 6-Monats- und 12-Monats-EURIBOR gekoppelt sind, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der s IMMOBILIEN AG, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzählung erst im Zuge des Baufortschrittes des Immobilienprojektes erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern. Die Auszahlungen im Zuge des Baufortschrittes stellen erwartete mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Zahlungsflüsse dar.

Die grundsätzliche Risikomanagementstrategie der s IMMOBILIEN AG ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d.h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cashflow Hedgings in der s IMMOBILIEN AG besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinslichen Krediten, der Reinvestition sowie von mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden zukünftigen Transaktionen (“forecasted transactions”) durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden Cashflow Sicherheitsbeziehungen gebildet.

Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten, dem nur ein Teil seiner Zahlungsströme ausgesetzt sind. Der Risikoaufschlag wird nicht berücksichtigt.

Sicherungsinstrumente

Die s IMMOBILIEN AG verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die aufgrund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows insbesondere aufgrund von einem Anstieg des Zinsniveaus in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („Hedging Instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinsscaps und Zinsscollars eingesetzt. Bei den nicht-linearen als Sicherungsinstrumenten eingesetzten Zinsoptionen wird lediglich der innere Wert als Sicherungsinstrument designiert. Der Zeitwert wird als Ineffektivität in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei den Collars wird darauf geachtet, dass in Summe keine netto geschriebene Position entsteht.

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.

Käufe und Verkäufe von Wertpapieren wurden zum Handelstag bilanziert.

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

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Darstellung der Geschäftssegmente erfolgt nach regionalen Gesichtspunkten.

Die Geschäftssegmente sind: Österreich, Deutschland, Osteuropa (bestehend aus Slowakei, Tschechien, Ungarn) und Südosteuropa (bestehend aus Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine).

Die Tochtergesellschaften in Dänemark sind Immobilienbesitzgesellschaften mit Immobilien in Deutschland und sind daher im Geschäftssegment Deutschland erfasst. Die Tochtergesellschaften in Zypern beziehen sich auf Konzerngesellschaften in Rumänien und Ukraine (insbes. Holdinggesellschaft) und sind daher im Geschäftssegment Südosteuropa erfasst.

| in TEUR | Österreich | | Deutschland | | Osteuropa | | Südosteuropa | | Summe | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| | 1-3 2009 | 1-3 2008 | 1-3 2009 | 1-3 2008 | 1-3 2009 | 1-3 2008 | 1-3 2009 | 1-3 2008 | 1-3 2009 | 1-3 2008 |
| Umsatzerlöse | 7.976 | 7.918 | 11.839 | 11.591 | 7.579 | 6.295 | 1.153 | 1.125 | 28.547 | 26.929 |
| Neubewertung Liegenschaften | 0 | 275 | 0 | -94 | 0 | -69 | 0 | 0 | 0 | 112 |
| Sonstige betriebliche Erträge (inkl. Veräuß. Gewinne) | 802 | 327 | 207 | 5.452 | 376 | -36 | 0 | -206 | 1.385 | 5.537 |
| Betriebsleistung | 8.778 | 8.520 | 12.046 | 16.949 | 7.955 | 6.190 | 1.153 | 919 | 29.932 | 32.578 |
| Abschreibungen | -908 | -13 | -44 | -27 | -1.156 | -759 | -291 | -293 | -2.399 | -1.092 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -4.104 | -4.993 | -7.189 | -4.998 | -2.029 | -1.989 | -733 | -600 | -14.055 | -12.580 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 3.766 | 3.514 | 4.813 | 11.924 | 4.770 | 3.442 | 129 | 26 | 13.478 | 18.906 |
| Langfristiges Vermögen Stand 31.03.2009/31.12.2008 | 559.498 | 550.709 | 541.978 | 541.898 | 497.803 | 481.658 | 266.977 | 264.881 | 1.866.256 | 1.839.152 |
| Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 31.03.2009/31.12.2008 | 724.220 | 674.278 | 273.609 | 275.804 | 182.632 | 196.982 | 47.332 | 46.753 | 1.227.793 | 1.193.817 |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

8. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|----------------|---------------|---------------|
| Mieterträge | 22.260 | 21.180 |
| Betriebskosten | 6.287 | 5.749 |
| | 28.547 | 26.929 |

Die Mieterträge wiederum verteilen sich nach der Nutzungsart der Immobilien wie folgt:

| Nutzungsart | 1-3/2009 | | 1-3/2008 | |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | in TEUR | % | in TEUR | % |
| Büroobjekte | 9.455 | 42,5 | 9.505 | 44,9 |
| Wohnobjekte | 7.360 | 33,0 | 6.540 | 30,9 |
| Geschäftsobjekte | 4.536 | 20,4 | 4.088 | 19,3 |
| Hotel | 909 | 4,1 | 1.047 | 4,9 |
| | 22.260 | 100,0 | 21.180 | 100,0 |

Kunden, mit denen zumindest 10 % der Umsatzerlöse des Konzerns erzielt werden, gibt es keine.

9. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

| in TEUR | | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|--------------------------|---|----------|--------------|
| Veräußerungserlös: | | | 37.364 |
| Vermietete Immobilien | 0 | | |
| Zur Veräußerung bestimmt | 0 | 0 | |
| Buchwertabgang: | | | |
| Vermietete Immobilien | 0 | | |
| Zur Veräußerung bestimmt | 0 | 0 | -32.339 |
| | | 0 | 5.025 |

10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|---|---------------|---------------|
| Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen | 11.411 | 8.927 |
| Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | 2.644 | 3.653 |
| | 14.055 | 12.580 |

Der Konzern beschäftigte – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 65 (i.Vj. 58) eigene Mitarbeiter und 1 (i.Vj. 1) freien Mitarbeiter. Einzelne Dienstleistungen sind an die Immorent AG ausgelagert.

In den Hotelbetrieben (Hotel Marriott Wien und Hotel Marriott Budapest) waren 446 Mitarbeiter (i. Vj. 223) beschäftigt. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zuordenbaren Kosten enthalten.

11. FINANZERGEBNIS

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|----------------------|---------------|--------------|
| Finanzierungsaufwand | 12.211 | 9.368 |
| Finanzierungsertrag | -1.979 | -1.839 |
| | 10.232 | 7.529 |

12. AUFWENDUNGEN FÜR GENUSSSCHEINE

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|---|--------------|--------------|
| Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen | 2.479 | 3.826 |
| Aufwand aus der Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens | 336 | 0 |
| | 2.815 | 3.826 |

13. ERTRAGSTEUERN

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-3/2008 |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Laufender Steueraufwand | 60 | 586 |
| Latenter Steuerertrag/- aufwand | -96 | 811 |
| | -36 | 1.397 |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

14. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-12/2008 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Buchwert zum 1.1. „Fair Values“ | 1.377.997 | 1.209.788 |
| Zugänge | 938 | 198.740 |
| Abgänge | 0 | -13.056 |
| Umgliederungen | -25.630 | 0 |
| Aufwertungen | 0 | 71.004 |
| Abwertungen | 0 | -88.479 |
| Buchwert zum 31.03./31.12. | 1.353.305 | 1.377.997 |

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

| in TEUR | 1-3/2009 | 1-12/2008 |
|--------------|------------|----------------|
| Österreich | 796 | 11.569 |
| Deutschland | 28 | 50.632 |
| Osteuropa | 114 | 112.008 |
| Südosteuropa | 0 | 24.531 |
| | 938 | 198.740 |

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

| in TEUR | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--------------|------------------|------------------|
| Österreich | 426.287 | 451.121 |
| Deutschland | 541.306 | 541.278 |
| Osteuropa | 350.872 | 350.758 |
| Südosteuropa | 34.840 | 34.840 |
| | 1.353.305 | 1.377.997 |

Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

| in TEUR | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|------------|---------------|------------|
| Österreich | 25.630 | 0 |
| | 25.630 | 0 |

15. SELBST BETRIEBENE HOTELS, ANLAGEN IN BAU UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Selbst betriebene Hotels

| in TEUR | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--------------|----------------|----------------|
| Österreich | 59.104 | 59.803 |
| Osteuropa | 64.635 | 65.178 |
| Südosteuropa | 23.051 | 23.295 |
| | 146.790 | 148.276 |

Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke

| in TEUR | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--------------|----------------|----------------|
| Österreich | 23.286 | 18.890 |
| Deutschland | 123 | 121 |
| Osteuropa | 70.354 | 56.037 |
| Südosteuropa | 208.671 | 206.341 |
| | 302.434 | 281.389 |

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 167.804.

16. FINANZANLAGEN

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

Beteiligungen

| | Anteil in % | 31.03.2009 TEUR |
|--|-------------|-----------------|
| BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co. KG | 22,7 | 2.285 |
| ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH | 11,5 | 621 |
| Sonstige | | 5 |
| | | 2.911 |

17. 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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis März 2009 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 2.479.

Zum März 2009 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf.

Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 85,47 je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

| | Genussschein- kapital | Ergebnis- vortrag | Ergebnis Periode | Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens | insgesamt |
|--|--------------------------|----------------------|---------------------|---|-----------|
| in TEUR | | | | | |
| Genussscheinkapital 1. Jänner 2009 | 234.352 | 46.305 | | 1.679 | 282.336 |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2008 | | | 4.543 | | 4.543 |
| Verminderung des Ergebnisvortrags gem. §5 (6) Genussscheinbedingungen | | -9.517 | 9.517 | | |
| Ausschüttung vom 22. Mai 2009 | | | -14.060 | | -14.060 |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber 1-3/2009 | | | 2.479 | | 2.479 |
| Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens | | | | 336 | 336 |
| Stand zum 31. März 2009 | 234.352 | 36.788 | 2.479 | 2.015 | 275.634 |
| Pro Genussschein: | 72,67 | 11,41 | 0,77 | 0,62 | 85,47 |

Die Ausschüttung beträgt wie im Vorjahr EUR 4,36 pro Stück.

Werte aus dem Vorjahr:

| | Genussschein- kapital | Ergebnis- vortrag | Ergebnis Periode | Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens | insgesamt |
|--|--------------------------|----------------------|---------------------|---|-----------|
| in TEUR | | | | | |
| Genussscheinkapital 1. Jänner 2008 | 236.242 | 38.068 | | | 274.310 |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007 | | | 22.784 | | 22.784 |
| Ausschüttung vom 28. April 2008 | | | -14.174 | | -14.174 |
| Erhöhung des Ergebnisvortrags gem. §5 (6) Genussscheinbedingungen | | 8.610 | -8.610 | | 0 |
| Rückkauf und Einzug von 76.005 Stück | -1.890 | -373 | | | -2.263 |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber | | | 4.543 | | 4.543 |
| Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens | 0 | 0 | 0 | 1.679 | 1.679 |
| Stand zum 31. Dezember 2008 | 234.352 | 46.305 | 4.543 | 1.679 | 286.879 |
| Pro Genussschein: | 72,67 | 14,36 | 1,41 | 0,52 | 88,96 |

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben 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.

18. BANKVERBINDLICHKEITEN

| in TEUR | 1-5 Jahre | > 5 Jahre | Summe |
|------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| langfristige Bankverbindlichkeiten | 125.814 | 575.749 | 701.563 |

Langfristige Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von TEUR 44.918 (i. Vj. TEUR 86.864) 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.

Der kurzfristige Teil der langfristigen Bankverbindlichkeiten ist unter der Position kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten erfasst.

SONSTIGE ANGABEN

19. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehende nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

20. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

Bindung an EUR
Wertsicherung an internationale Indizes

21. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verkauf der bisherigen OMV Zentrale am Otto Wagner Platz im neunten Wiener Gemeindebezirk an die BLM-IG Bauträger GmbH wird im zweiten Quartal 2009 abgeschlossen.

Die Verträge über den Ankauf des neuen OMV Head Office sowie des Hotels Marriott Courtyard wurden im 1. Quartal 2009 abgeschlossen. Die Übergabe der Objekte wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2009 erfolgen.

Die API Holding AG wurde im April 2009 verkauft und wird im 2. Quartal 2009 endkonsolidiert.

Wien, am 25. Mai 2009

Der Vorstand:

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

Investitionsgebiete Sparkassen Immobilien AG



Investor Relations-Kontakt

Sparkassen Immobilien AG

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

Telefon: +43 (0)50100-27402

E-Mail: investor@s-immoag.at

Institutionelle Investoren: Rebecca Reichmann

E-Mail: rebecca.reichmann@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100-27402

Private Investoren: Andreas Feuerstein

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

Telefon: +43 (0)50100-27556

www.sparkassenimmobilienag.at

Impressum

Medieninhaber:**Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

Telefon: +43 (0)50100 - 27521

Telefax: +43 (0)50100 9 - 27521

E-Mail: office@s-immoag.at

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications

Wien/Hamburg

Illustration:

Daniel Egnéus, Mailand

Lektorat:

Marion Y. Engmann, Kiel

Fotografie:

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

Druck:

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

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. 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 eine Einschätzung 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 diesem 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

