

ZWISCHENBERICHT

Q1



ZUM 31. MÄRZ 2010



Headquarter der Sparkassen Immobilien AG

KENNZAHLEN

		01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009 ¹⁾
Umsatz	EUR Mio.	35,6	35,6
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	29,0	29,3
EBITDA	EUR Mio.	18,1	15,9
EBIT	EUR Mio.	15,8	13,5
EBT	EUR Mio.	4,1	0,4
Periodenergebnis	EUR Mio.	6,0	0,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.169,6	2.125,3
Eigenkapital	EUR Mio.	527,2	595,8
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.642,4	1.529,5
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	41
Investitionen	EUR Mio.	42,4	40,8
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	12,6	-47,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-14,1	-41,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-35,2	28,3
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	173,4	182,2
NOI-Ratio	in %	52	50
Loan-to-Value-Ratio	in %	57	49
FFO	EUR Mio.	9,1	6,8
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,01
NAV je Aktie	EUR	8,15	9,54
Kursabschlag zum NAV	in %	39	75
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,23	0,23
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.847,1	1.828,2
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	99,5	302,4

¹⁾ Angepasst

BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	4
ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Marktüberblick	6
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Überblick	13
Ausblick	14
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2010	15
Konzernbilanz	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	18
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	19
Konzern-Kapitalflussrechnung	20
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	20
Konzernanhang	22
KONTAKT / IMPRESSUM	32
FINANZKALENDER	

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die Sparkassen Immobilien AG ist mit einem starken ersten Quartal ins Jahr 2010 gestartet. Wesentliche Kennzahlen wurden im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich gesteigert. Durch die Eröffnung unserer Shoppingcenter in Bukarest und Sofia ist die Entwicklung unserer zwei größten Projekte erfolgreich abgeschlossen. Die Jahre, in denen Investitionen in Höhe von mehreren hundert Millionen Euro noch keine Mieterträge lieferten, sind vorbei: Jetzt kommen wir in die Phase des Verdienens.

Sowohl das Sun Plaza als auch das Serdika Center wurden planmäßig fertiggestellt und sind nahezu voll vermietet. Die Eröffnungen im Februar und März dieses Jahres waren Meilensteine in der Geschichte der Sparkassen Immobilien AG, aber auch für die Hauptstädte Bukarest und Sofia. Allein die Tatsache, dass wir als eine der wenigen Immobiliengesellschaften in einem sehr herausfordernden Marktumfeld die Stärke hatten, beide Shopping Center ohne Projektfinanzierung zu finalisieren, erfüllt uns mit Stolz. Die Reaktionen der Mieter, Partner, Analysten, der lokalen und internationalen Presse, vor allem aber der Kunden vor Ort haben allerdings unsere kühnsten Erwartungen übertroffen. An den Eröffnungswochenenden wurden in beiden Shoppingcentern jeweils weit über 300.000 Besucher gezählt.

Diese beiden Vorzeigeprojekte verstärken das hochwertige Portfolio der Sparkassen Immobilien AG weiter. Das Immobilienvermögen unseres Unternehmens belief sich per 31.03.2010 auf EUR 1,8 Mrd. Im ersten Quartal wurde ein Paket aus drei Wohnimmobilien in Wien um EUR 2,4 Mio. über dem aktuellen Schätzwert verkauft. Das Portfolio beinhaltet nun 253 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 1,407 Mio. m². Der Vermietungsgrad beträgt 89,0 %, die Brutto-Mietrendite liegt bei 6,8 %. Mit unserer Strategie der breiten Diversifizierung nach Ländern, Nutzungsarten und Investmentgrößen sowie der Konzentration auf Objekte in Millionenstädten der Europäischen Union mit einer stabilen Mieterstruktur sind wir im aktuellen Marktumfeld und für die Zukunft hervorragend aufgestellt.

Mit der operativen Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG im ersten Quartal 2010 sind wir ebenfalls sehr zufrieden: Die Mieterlöse gingen zwar leicht zurück, dies ist aber auf die erfolgreichen Veräußerungen zurückzuführen. Die Ergebnisbeiträge der beiden Shoppingcenter werden sich erst in den kommenden Quartalen niederschlagen. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung lagen mit EUR 7,1 Mio. knapp über dem Vorjahresniveau. Insgesamt konnte die Sparkassen Immobilien AG das Bruttoergebnis um 6,0 % auf EUR 19,7 Mio. erhöhen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte deutlich von EUR 13,5 Mio. im Vergleichsquarter 2009 auf EUR 15,8 Mio. im ersten Quartal 2010 zulegen. Besonders erfreulich ist die hohe Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) von EUR 0,4 Mio. auf EUR 4,1 Mio. Dies ist auch auf das bessere Finanzergebnis in Höhe von EUR 8,9 Mio. zurückzuführen. Im Berichtszeitraum stiegen die Funds From Operations (FFO) auf EUR 9,1 Mio., und der EPRA-NAV konnte von EUR 8,13 per Jahresende 2009 auf EUR 8,15 zum Ende des ersten Quartals erhöht werden.

Der operative Cashflow ist von EUR 15,9 Mio. im ersten Quartal 2009 leicht auf EUR 15,3 Mio. im Berichtsquarter gesunken. Zurückzuführen ist dies auf die Immobilienverkäufe und auf den Umstand, dass die neuen Einkaufszentren erst Ende des ersten Quartals eröffnet wurden. Gemeinsam mit den weiteren Entwicklungsprojekten, die wir im Laufe des Jahres fertig stellen und





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

eröffnen werden, rechnen wir mit einem operativen Cashflow von EUR 75–85 Mio. im Jahr 2010 und von über EUR 100 Mio. im Jahr 2011. Dies entspricht einer Verdoppelung gegenüber dem operativen Cashflow des Geschäftsjahres 2009.

Insgesamt gehen wir – auf Grund unserer erfreulichen Ertragszahlen, aber auch der sich weiter fortsetzenden Stabilisierung des makroökonomischen Umfelds in Zentral- und Südosteuropa – von einem guten Jahr für die Sparkassen Immobilien AG aus. Um die Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG beschlossen, einen weiteren Schritt zur Vereinheitlichung der beiden Anlegergruppen, der Aktionäre und der Genussscheininhaber, zu setzen.

So wird der Hauptversammlung am 21.05.2010 der Antrag zur Entscheidung vorgelegt, sämtlichen Genussscheininhabern im Rahmen von drei Zeitfenstern ein Recht auf Wandlung ihrer Genussscheine in Stammaktien der Gesellschaft einzuräumen. Die für die Wandlung erforderlichen jungen Aktien werden aus bedingtem Kapital emittiert. Die Aktionäre der Sparkassen Immobilien AG werden in Zukunft von einer transparenteren Kapitalstruktur, einer Steigerung der Marktkapitalisierung und damit der Börsenliquidität sowie von einer höheren Attraktivität der s IMMO Aktie insbesondere auch für institutionelle Anleger profitieren.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

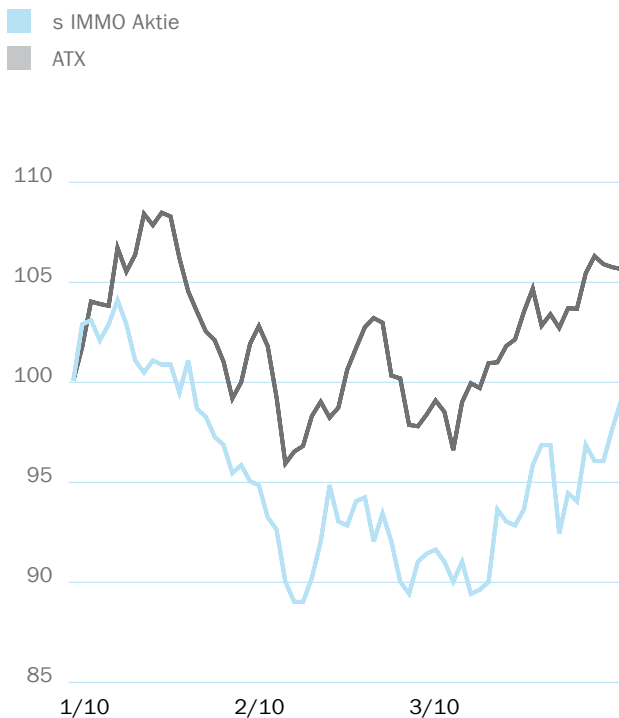
s IMMO Aktie kann Gewichtung im IATX von 8,7 % auf 18,2 % mehr als verdoppeln

Nach einer rasanten Kursentwicklung von 152 % im vergangenen Jahr blieb die s IMMO Aktie im ersten Quartal nahezu auf dem Kursniveau vom Jahresende 2009. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres gewann die s IMMO Aktie jedoch deutlich und verbesserte sich um 110 %. Der s IMMO INVEST Genussschein schloss das erste Quartal mit einem leichten Minus gegenüber dem Jahresendstand.

Auf Grund einer Fusion in der österreichischen Immobilienlandschaft kam es zu einer Neugewichtung beim IATX, dem Index der bedeutenden österreichischen Immobilienunternehmen. Durch die Anpassung des Repräsentationsfaktors hat die s IMMO Aktie seit 15.04.2010 ihre Gewichtung von 8,7 % auf 18,2 % im IATX mehr als verdoppelt.

KURSENTWICKLUNG

indexiert von 01.01.2010 bis 31.03.2010



Perfomancedaten s IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	110,6 %
3 Jahre (p.a.)	-29,49 %

Perfomancedaten s IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	72,9 %	84,7 %
3 Jahre (p.a.)	-9,3 %	-9,4 %

in EUR	Kurs s IMMO Aktie (AT0000652250)	Kurs s IMMO INVEST (AT0000795737)	Kurs s IMMO INVEST (AT0000630694)	ATX	IATX
31.03.2009	2,35	45,00	40,00	1.692,19	54,60
31.12.2009	5,00	71,60	71,01	2.495,56	137,53
31.03.2010	4,95	72,00	72,00	2.634,00	148,40

Ende April 2010 wurde ein weiterer Schritt zur Vereinheitlichung der beiden Anlegergruppen der Sparkassen Immobilien AG, der Aktionäre und der Genussscheinhaber, gestartet. Demzufolge wird der Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG Ende Mai der Antrag zur Entscheidung vorgelegt, sämtlichen Genussscheinhabern ein Recht auf Wandlung ihrer Genussscheine in Stammaktien der Gesellschaft einzuräumen. Die Wandlungsmöglichkeit soll den Genussscheinhabern im Rahmen von drei Wandlungsphasen mit bestimmten Umtauschverhältnissen angeboten werden.

Wandlungsphase I: 06.09.2010 bis 24.09.2010

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 14 (vierzehn) s IMMO Aktien

Wandlungsphase II: 11.04.2011 bis 29.04.2011

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 13 (dreizehn) s IMMO Aktien

Wandlungsphase III: 28.11.2011 bis 16.12.2011

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 12 (zwölf) s IMMO Aktien

Die für die Wandlung erforderlichen jungen Aktien werden aus bedingtem Kapital emittiert. Auf Basis des bilanzierten Rückzahlungswerts je Genussschein per 31.12.2009 errechnet sich je nach Wandlungsphase ein Aktienbezugskurs, der zwischen 15 % und 35 % über dem Kurs der s IMMO Aktie liegt (Schlusskurs 22.04.2010: EUR 4,98).

Die Aktionäre der Sparkassen Immobilien AG profitieren von einer transparenteren Kapitalstruktur, einer Steigerung der Marktkapitalisierung und damit von einer höheren Attraktivität der s IMMO Aktie.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch diese Maßnahme der Börsenkurs der s IMMO Aktie weiter an ihren inneren Wert annähert.

Großes Engagement in der Investor-Relations-Arbeit

Im ersten Quartal 2010 wurden sämtliche Aktivitäten zur Information und Servicierung der Privatanleger sowie der institutionellen Anleger intensiv fortgesetzt. So hat das Management der Sparkassen Immobilien AG an internationalen Investorenkonferenzen und Roadshows in London, Frankfurt und Zürich teilgenommen. Zur weiteren Information von Retailanlegern dienten darüber hinaus Vorträge bei Investmentclubs und ähnlichen Veranstaltungen (u.a. in Kooperation mit der Wiener Börse).

Österreichische institutionelle Investoren hatten die Gelegenheit, an der Eröffnung der Projekte Sun Plaza und Serdika Center in Bukarest und Sofia teilzunehmen. Die Investoren erlebten die eindrucksvollen ersten Stunden, den Ansturm der ersten Besuchermassen, imposante Eröffnungsfeierlichkeiten und einmalige Attraktionen in den neu eröffneten größten Shoppingcentern Rumäniens und Bulgariens.

Aktien­daten		Q1 2010	Q1 2009
Schlusskurs (per 31.03.2010)	EUR	4,95	2,35
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	75.000	106.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,09	0,01
NAV je Aktie	EUR	8,15	9,54
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,23	0,23
Kurs/operativer Cashflow	EUR	5,50	2,51
NAV-Abschlag zum Kurs (per 31.03.2010)	in %	39	75

MARKTÜBERBLICK*

Die europäische Wirtschaft hat im ersten Quartal dieses Jahres ihre leichte Erholung fortgesetzt. Insgesamt wird für die Eurozone ein BIP-Wachstum von unter 1 % erwartet. Zugleich verzeichneten gewerbliche Immobilieninvestitionen im ersten Quartal quer durch die Region Zuwächse von 65 % auf insgesamt EUR 19,1 Mrd. im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dies bedeutet zwar noch einen Rückgang von 26 % gegenüber den EUR 25,7 Mrd. im vierten Quartal 2009, doch lässt sich dieser teilweise auf die in allen Immobilienmärkten ruhige Zeit zu Jahresbeginn zurückführen. Positiv zu erwähnen ist, dass diese Zahl bereits eine Steigerung von 70 % gegenüber den breiteren Zweimonats-Durchschnittsumsätzen im ersten Halbjahr 2009 darstellt.

Die Anleger bevorzugen 2010 dieselben Standorte in den CEE-Märkten wie 2009. Beinahe 90 % der bisherigen Transaktionen entfallen auf Prag sowie auf Warschau und Moskau – ein Beweis für die Rückkehr eines großen Interesses der Anleger an den bedeutendsten CEE-Hauptstädten. Insbesondere Retailimmobilien trugen zu mehr als 50 % des Transaktionsvolumens in diesem Jahr bei. Aktuelle Transaktionen in Verhandlung bestätigen den neuerlichen Aufschwung der Geschäftsaktivitäten seit dem vierten Quartal 2009.

Österreich

Rund EUR 200 Mio. wurden im ersten Quartal 2010 in den österreichischen Immobilienmarkt investiert. Das größte Volumen entfiel dabei auf Büroobjekte, die 58 % der Gesamttransaktionen ausmachten, während es im vierten Quartal 2009 37 % gewesen waren.

Vor allem der Wiener Markt zeigt nach wie vor einen leichten Aufwärtstrend: Hier wurden im Berichtsquartal 45.000 m² Büroflächen vermietet. Dies bedeutet eine Steigerung von 12,5 % gegenüber dem vierten Quartal 2009, als die Vermietungsleistung rund 40.000 m² betrug. Während jedoch 27 % aller Büovermietungen in Wien auf Flächen über 1.000 m² entfielen, stellt dies im Jahresvergleich immer noch einen Rückgang dar. So wurde im ersten Quartal 2009 eine Vermietungsleistung von 75.000 m² erreicht. Trotzdem blieben die Leerstandsraten stabil bei 5,9 % und weisen somit nur einen geringen Zuwachs von 90 Basispunkten gegenüber dem ersten Quartal 2009 auf. Ebenso erzielten Spitzenmieten zum Quartalsende EUR 22,00/m²/Monat und befinden sich somit auf dem Niveau der beiden Vorquartale. Außerdem entwickeln sich Anfangsrenditen seit drei Quartalen in Folge rückläufig und erreichten Ende des ersten Quartals 5,6 %.

Im Bereich des Wohnungsmarktes besteht auf Grund der wirtschaftlichen Situation anhaltend großes Interesse an Investments in Wohnungen und Zinshäuser, wobei zunehmend auf Lage und Qualität Bedacht genommen wird. Zinshäuser in gutem Zustand und in guten Lagen werden bevorzugt.

Deutschland

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt Deutschlands verzeichnete im ersten Quartal ein dynamisches Wachstum mit einem Transaktionsvolumen von EUR 4,65 Mrd. Das bedeutet einen signifikanten Zuwachs von 175 % im Jahresvergleich und die stärksten Resultate seit acht Quartalen. Die vier wichtigsten Märkte – Berlin, München, Hamburg und Frankfurt – erzielten gemeinsam EUR 1,8 Mrd., das entspricht 39 % des gesamten Transaktionsvolumens. Sie erreichten damit ein Wachstum von 186 % gegenüber dem ersten Quartal 2009. Unter diesen vier Städten stechen vor allem Berlin, München und Hamburg hervor. Sie verzeichneten im ersten Quartal ein Transaktionsvolumen von jeweils EUR 803 Mio., EUR 537 Mio. bzw. EUR 322 Mio.

Büroimmobilien machten 24 % des gesamten Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrenditen blieben gegenüber dem vierten Quartal 2009 stabil. Als besonders stark erwies sich 2009 die Berliner Wirtschaft. Hier legte der Büromietermarkt den besten Jahresstart seit 2005 hin: Er wuchs um 22 % auf 108.700 m² zum Vergleichsquartal 2009. Die Leerstandsrate stieg um geringe 0,4 Prozentpunkte auf 9,8 % oder 1,72 Mio. m², während die erzielbaren Spitzenmieten seit fünf Quartalen in Folge unverändert bei EUR 20,00/m²/Monat stehen. Zum Ende des ersten Quartals betrug die Spitzenrendite für Büroimmobilien 5,5 %.

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigte ebenfalls deutliche Anzeichen einer Verbesserung. Berlin weist die geringste Wohnungseigentumsquote und somit den größten Mietermarkt auf. Beinahe der gesamte Berliner Immobilienmarkt hat sich vom Schock der Finanzkrise bereits erholt. Die Wohnungsmieten stiegen in fast allen Bezirken und Marktsegmenten. Geringe Leerstände melden weiters die Bezirke in der Nähe des Stadtzentrums und in beliebten Gegenden wie Prenzlauer Berg, Wilmersdorf, Steglitz, Berlin Mitte und Charlottenburg.

Investoren rechnen auch weiterhin mit steigenden Mieten. Laut Mietspiegel werden Berliner Wohnungen im Schnitt für EUR 4,83/m²/Monat vermietet, obwohl die Neuvertragsmieten gegenwärtig wesentlich höher liegen. JLL nennt EUR 6,67/m² und CB Richard Ellis EUR 5,85/m². Experten schätzen, dass alleine die großen Gesellschaften rund 30.000 Wohnungen kaufen würden, wenn sie könnten. Besonders gefragt sind moderne Wohnungen in den besseren Lagen, etwa in der City West, Kreuzberg und Teilen Neuköllns.

CEE/SEE (Zentraleuropa/Südosteuropa)

Obwohl einige Transaktionen noch vor ihrem Abschluss stehen, betrug im CEE-Immobilienmarkt das vorläufige Investitionsvolumen für das erste Quartal 2010 insgesamt knapp über EUR 600 Mio. und bestand im wesentlichen aus 29 Transaktionen. Das bedeutet ein Plus von über 140 % gegenüber dem ersten Quartal 2009 und zeigt erhöhtes Vertrauen und gestiegene Liquidität in den Märkten.

Ausgewählte CEE-Märkte zeigten tendenziell einen gewissen Druck auf die Spitzenrenditen bei gleichzeitig starker Nachfrage nach limitierten Produkten in ausgewählten Marktsegmenten wie Einkaufszentren in Budapest und Bukarest. In den genannten Märkten verursachte dies einen Rückgang der Renditen erstklassiger Objekte um 25 Basispunkte. Allerdings zeigt sich, dass die Spitzenrenditen nur teilweise gesunken sind. Ende des ersten Quartals bewegten sich die Renditen in Budapest zwischen 7,75 % bei Geschäfts- und 8,0 % bei Büroobjekten in Toplagen. Dagegen lagen sie in Bratislava zwischen 8,5 % bei Geschäfts- und 7,5 % bei Büroimmobilien in Toplagen, während die Renditedifferenz bei sekundären Produkten in den meisten Märkten weiter anstieg.

Während sich institutionelle Investoren weiter auf die Märkte in den zentraleuropäischen Hauptstädten mit entsprechendem Einkommen konzentrieren, stufen immer mehr Investoren nun auch Tschechien als Kernmarkt ein – ein Hinweis auf die schrittweise Überwindung der traditionellen Ost-West-Grenze innerhalb Europas.

Pipeline-Aktivitäten gab es hauptsächlich in Budapest: Allein im ersten Quartal wurden hier 86.000 m² an spekulativ gebauten Flächen fertig gestellt. Die Vermietungsleistung betrug ca. 77.000 m², und in Toplagen wurden Mieten von EUR 14,00/m²/Monat erzielt. In Prag war die Vermietungsleistung mit ca. 49.000 m² etwas geringer. Hier erreichten Spitzenmieten zum Ende des ersten Quartals EUR 21,00/m²/Monat.

Schwächer blieb hingegen die Marktaktivität in der SEE-Region, die hauptsächlich von opportunistischen Ankäufen in Zweitstädten geprägt war. Trotzdem wird mit der Fertigstellung erheblicher Flächen, insbesondere in Bukarest, gerechnet. In Kombination mit der geringen Nachfrage wird dieses zusätzliche Angebot die Spitzenmieten weiter auf EUR 20,0/m²/Monat unter Druck setzen. Ende des ersten Quartals betrug die Vermietungsleistung in der Region 55.000 m². Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftsimmobilien in Bukarest bleiben mit 8,75 % bzw. 9,0 % ebenfalls hoch. Dagegen wird mit einer Stabilisierung der Büromieten in Sofia gerechnet.

Mietforderungen von durchschnittlich EUR 13,0/m²/Monat dürften einen erheblichen Anstieg des Transaktionsvolumens in den restlichen Monaten 2010 nach sich ziehen.

Hotels

Im ersten Quartal 2010 konnten die Hotelmärkte in der CEE-Region (inkl. Wien) und SEE-Region wieder eine deutliche Nachfragesteigerung verzeichnen, welche sich wiederum auf die Auslastung der Hotels auswirkte. So hat etwa Wien in den ersten drei Monaten um 15 % mehr Übernachtungen verzeichnet als im Vergleichs-Quartal 2009. Während die Auslastung der Hotels gesteigert werden konnte, sind die durchschnittlichen Zimmerpreise im Vergleich zum Vorjahr jedoch gefallen, wobei im ersten Quartal 2009 Hotels zum Teil noch von Preisvereinbarungen aus dem vorangegangenen Jahr profitieren konnten. Das Transaktionsvolumen weltweit und in Europa hat im ersten Quartal stark angezogen, was auf die zunehmende Finanzierungsbereitschaft der Banken und ein damit einhergehendes gesteigertes Interesse von Investoren an Hotelimmobilien zurückzuführen ist.

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienportfolio

Die Sparkassen Immobilien AG ist in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien investiert. Das Immobilienvermögen des Unternehmens belief sich per 31.03.2010 auf EUR 1,847 Mrd. Nach Verkehrswert betrachtet bilden Objekte in Deutschland mit 29,8 % sowie in Österreich mit 24,7 % den größten Teil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE (Bulgarien, Rumänien und Kroatien) machen 24,6 % aus, in CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) befinden sich 21,0 % des Portfolios.

Während die Sparkassen Immobilien AG in Österreich und Deutschland hauptsächlich in mehreren Millionenstädten an Top-Standorten Immobilien besitzt, konzentriert sie sich in CEE und SEE auf die Hauptstädte. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden die Büro- und Geschäftsimmobilien mit jeweils 30 % die größten Segmente. Insgesamt sind rund 25 % der Immobilien Wohnobjekte sowie 14 % Hotels. Sonstige Objekte machen weitere 1 % des Portfolios aus.

Im ersten Quartal 2010 wurde ein Paket aus drei Immobilien in Wien um 4,4 % über dem aktuellen Schätzwert verkauft. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug EUR 2,4 Mio. Der Vermietungsgrad der Sparkassen Immobilien AG liegt bei 89,0 %.

Entwicklung der Mietrenditen

in %	31.03.2010
Deutschland	6,5
Österreich	6,2
SEE	7,9
CEE	7,1
Gesamt	6,8

Die Gesamtrendite belief sich per 31.03.2010 auf 6,8 %.

Entwicklung der wesentlichen G&V-Positionen

in EUR Mio.	01.01.- 31.03.2010	01.01.- 31.03.2009
Umsatz	35,6	35,6
EBITDA	18,1	15,9
Betriebsergebnis (EBIT)	15,8	13,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4,1	0,4
Ergebnis nach Steuern	6,0	0,5
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,09	0,01

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Mieterlöse betragen im ersten Quartal 2010 EUR 21,9 Mio. (Q1 2009: EUR 22,2 Mio.). Dies ist auf die entgangenen Mieterlöse auf Grund von erfolgreichen Verkäufen im Jahr 2009 und im ersten Quartal 2010 zurückzuführen. Die Eröffnung der beiden Einkaufszentren in Bukarest und Sofia erfolgte erst Ende des ersten Quartals 2010. Die entsprechenden Ergebnisbeiträge werden sich in der Gewinn- und Verlustrechnung der folgenden Quartale niederschlagen. Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung war rückläufig und betrug im ersten Quartal 2010 EUR 10,6 Mio. (Q1 2009: EUR 11,4 Mio.).

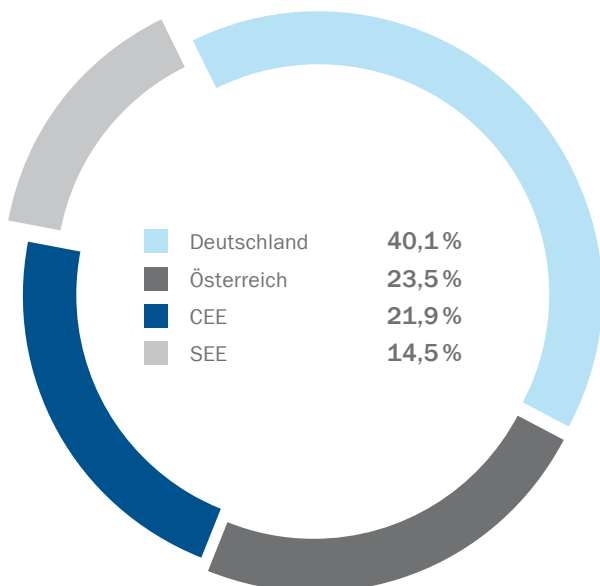
Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung stiegen leicht auf einen Wert von EUR 7,1 Mio., während der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahrs blieb.

Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leisteten Deutschland mit einem Anteil von 40,1 % und Österreich mit 23,5 % die größten Beiträge, gefolgt von Zentraleuropa (CEE) mit 21,9 % und Südosteuropa (SEE) mit 14,5 %.

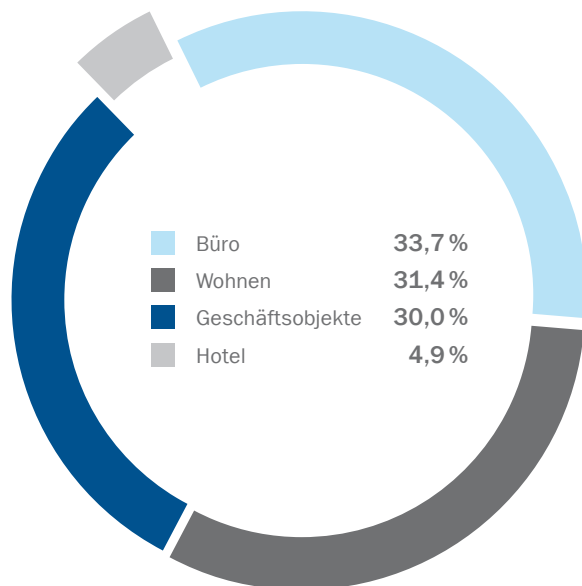
Büroimmobilien bildeten wie im ersten Quartal 2009 das größte Segment der Mieterlöse nach Nutzungsart. Ihr Anteil beläuft sich auf 33,7 %, gefolgt von Wohnimmobilien mit 31,4 % und Geschäftsobjekten mit 30,0 %. Wie in der Vergleichsperiode des Vorjahrs lieferten Hotels mit 4,9 % den kleinsten Anteil. Die Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott, die in Form von Managementverträgen betrieben werden, sind hier nicht enthalten.

Die Sparkassen Immobilien AG konnte das Bruttoergebnis um 6 % auf EUR 19,7 Mio. im ersten Quartal 2010 steigern.

MIETERLÖSE NACH REGIONEN
(ohne Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung)



MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART*



* ohne Vienna Marriott Hotel, Budapest Marriott Hotel

Entwicklung der Ertragslage (EBITDA)

Die Sparkassen Immobilien AG verkaufte im Berichtsquartal drei Wohnimmobilien in Wien. Die daraus resultierenden Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien beliefen sich auf EUR 2,4 Mio. (Q1 2009: EUR 0). In Folge betrug das EBITDA im ersten Quartal 2010 EUR 18,1 Mio. (Q1 2009: EUR 15,9 Mio.).

Die Abschreibungen blieben im Vergleich zur Vorjahresperiode unverändert und betrugen EUR 2,4 Mio. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte deutlich zulegen und erreichte ein Niveau von EUR 15,8 Mio. (Q1 2009: EUR 13,5 Mio.).

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 13,0 % und betrug im ersten Quartal 2010 EUR 8,9 Mio. (Q1 2009: EUR 10,2 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um beachtliche EUR 3,7 Mio. auf EUR 4,1 Mio. gesteigert werden. Diese Steigerung ergibt sich aus der Verbesserung des Finanzergebnisses von EUR 1,3 Mio. sowie aus den erfolgreichen Immobilienveräußerungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. Auf Grund eines Steuerertrages, der mit der Veräußerung von Immobilien in Verbindung stand, betrug das Ergebnis nach Steuern EUR 6,0 Mio. (Q1 2009: EUR 0,5 Mio.).

Im Berichtszeitraum stiegen die Funds From Operations (FFO) von EUR 6,8 Mio. auf EUR 9,1 Mio. Das der Berechnung der Funds From Operations zugrundeliegende Periodenergebnis wurde auch um nicht-cashwirksame Ergebnisse aus der Bewertung von Derivaten und Währungsdifferenzen bereinigt.

Das Net Operating Income (NOI) ist auf Grund der neuen Portfoliostruktur (Veräußerungen und Eröffnung der Einkaufszentren) im ersten Quartal 2010 gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs von EUR 17,7 Mio. auf EUR 18,6 Mio. gestiegen.

Aufteilung des NOI per 31.03.2010

	NOI Q1 2010	NOI Marge Q1 2010	NOI Marge Q1 2009
Gesamt	EUR 18,6 Mio. (+4,7 % gg. Q1 2009)	52,2 %	49,8 %

Cashflow

Der operative Cashflow ist von EUR 15,9 Mio. im ersten Quartal 2009 auf EUR 15,3 Mio. im ersten Quartal 2010 leicht gesunken. Das ist auf die Immobilienverkäufe und auf den Umstand, dass die neuen Einkaufszentren erst Ende des ersten Quartals eröffnet wurden, zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -14,1 Mio. (Q1 2009: EUR -41,7 Mio.), während sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auf EUR -35,2 Mio. belief (Q1 2009: EUR 28,3 Mio.). Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit betrug Ende des ersten Quartals EUR 12,6 Mio. (Q1 2009 EUR -47,9 Mio.).

Cashbestand

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten beträgt per 31.03.2010 EUR 173,0 Mio. (per 31.12.2009: EUR 210,0 Mio.).

Konzernbilanz

Das langfristige Immobilienvermögen der Sparkassen Immobilien AG betrug im ersten Quartal 2010 EUR 1.838 Mio. (31.12.2009: EUR 1.847 Mio.) Das kurzfristige Immobilienvermögen hat sich durch die Veräußerungen von drei Objekten auf EUR 9,5 Mio. verringert.

Für den Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 6 Mio. erwirtschaftet. Das Eigenkapital ist auf Grund eines negativen Bewertungsergebnisses von Zinsderivaten geringfügig gesunken. Dieser Wertrückgang der Derivate ist auf das rückläufige Zinsniveau bei mittelfristigen Laufzeiten zurückzuführen.

Das Genussrechtskapital betrug zum 31.03.2010 EUR 264,4 Mio. und ist gegenüber dem vierten Quartal 2009 um 1,1 % gestiegen.

Net Asset Value (NAV)

Der EPRA-NAV konnte auf Grund des im Berichtszeitraum erwirtschafteten Periodenüberschusses von EUR 8,13 (Stand: 31.12.2009) auf EUR 8,15 gesteigert werden.

Update Entwicklungsprojekte

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

Die Sparkassen Immobilien AG eröffnete am 25.02.2010 feierlich das größte rumänische Einkaufszentrum Sun Plaza. Über 85.000 Besucher wurden am ersten Tag sowie mehr als 320.000 im Laufe des Eröffnungswochenendes gezählt. Von den 90.000 m² Fläche entfallen ca. 10 % auf Büroflächen. Die Fertigstellung der Büros ist für 2010 geplant, wobei Gespräche mit potenziellen Mietern im Laufen sind.

Das Shoppingcenter entwickelt sich sehr gut, besonders der Foodcourt und der große Lebensmittel-Hypermarkt mit 80 Kassen sind ein Publikumsmagnet. Die Eröffnung des direkten U-Bahn-Zugangs, der einzigartig in Rumänien ist, wird in Kürze erfolgen und das an den Straßenverkehr sehr gut angebundene Einkaufszentrum noch attraktiver machen.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien

Das größte Einkaufszentrum Bulgariens, das Serdika Center, wurde am 16.03.2010 in Sofia eröffnet. Von den 80.000 m² Fläche entfallen ca. 30 % auf modernste Büroflächen, die bis Jahresende fertig gestellt werden. Neueste Gebäudemanagement- und Zugangssysteme garantieren Qualitätsstandards auf höchstem Niveau. Das Gebäude wird ein „green-building“-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen erhalten.

Das Shoppingcenter erfreut sich großer Beliebtheit und wird täglich durchschnittlich von 25.000 – 30.000 Personen besucht. Sowohl die internationalen als auch die lokalen Mieter sind mit der Umsatzentwicklung der ersten Wochen sehr zufrieden.

Neutorgasse, Wien, Österreich

Das „Juwel in der City“ des Architekturbüros RATA-PLAN in der Wiener Innenstadt, ein Büro- und Wohnhaus mit insgesamt 11.000 m² Nutzfläche, befindet sich in der Endphase der Fertigstellung und wird planmäßig im dritten Quartal 2010 eröffnet. Die Geschäfts- und Büroräumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoß und in den ersten drei Stockwerken. Drei Viertel der Gewerbefläche von 5.000 m² konnte bereits langfristig an drei Mieter mit erstklassiger Bonität vermietet werden. Darunter befindet sich der renommierte Büromöbelhersteller Bene. Ende April wurden die Räumlichkeiten zum Endausbau an die Mieter übergeben. In den darüberliegenden Geschoßen entstehen 34 Luxus-Appartments, von denen bereits 24 vor Fertigstellung verkauft werden konnten. Neben der Toplage des Gebäudes in der Wiener City zeichnet sich das Objekt durch 130 Stellplätze in der Tiefgarage und besonders gute Infrastruktur aus.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Das sechsstöckige Bürogebäude Galvaniho 4 befindet sich in einer etablierten Büro- und Geschäftslage Bratislavas und gliedert sich gut in den gesamten Galvaniho-Komplex mit Hotels und Büroobjekten ein. Das Gebäude ist bautechnisch fertig gestellt und zeigt sich aus architektonischer Sicht sehr ansprechend. Das Objekt bietet den Mietern sehr viele Freiräume, Terrassen und im Innenhof einen attraktiven Brunnen. Diese Ausstattungsmerkmale sowie die gute Autobahnanbindung bewirken, dass das Objekt von den Mietern sehr zufriedenstellend angenommen wird. Das Gebäude ist bereits zu drei Viertel vermietet, wobei die Mieter vorwiegend aus dem IT-Bereich kommen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Shoppingcenter Avion, das zur Attraktivität dieses Standorts zusätzlich beiträgt.

Land-Bank

Die ca. 12 ha große Land-Bank der Sparkassen Immobilien AG umfasst mehrere Grundstücke in den Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas: In Bratislava besitzt das Unternehmen eine Liegenschaft mit einem baugenehmigten Projekt für multifunktionale Nutzung. Eine weitere Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage in Prag/Karlin für die Entwicklung eines Hotels mit 160 Zimmern. Im Zentrum von Sofia wird derzeit gemeinsam mit der Immorent AG, dem Immobilienspezialisten der Erste Group, ein Innenstadtbüroprojekt für kleinteilige Nutzung zur Entwicklung vorbereitet. In Bukarest besitzt die Sparkassen Immobilien AG zwei weitere Grundstücke: eines am südlichen Stadtrand an der Hauptausfahrtsstraße zur Entwicklung von ca. 40.000 m² Fachmarktflächen und zwei im Stadtteil Grivitei zur Entwicklung einer Hotel-Büro-Kombination an einem innerstädtischen Top-Standort.

CHANCEN UND RISIKEN

Die Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken der Sparkassen Immobilien AG ist im Geschäftsbericht 2009 (S. 52 und S. 90ff) detailliert dargestellt. Im Vergleich dazu haben sich die Chancen und Risiken im ersten Quartal nicht verändert. Die aktuelle Situation in Zusammenhang mit der Wirtschaftslage Griechenlands hat keinen direkten Einfluss auf die Sparkassen Immobilien AG.

AUSBLICK

Nach den erfolgreichen Eröffnungen der beiden Einkaufszentren in Bukarest und Sofia werden im Jahresverlauf weitere Projekte abgeschlossen. Dazu zählen die Büroflächen in den beiden Shoppingcentern, das hochwertige Büro- und Wohnhaus Neutor 1010 in Wien sowie das Business-Center Galvaniho 4 in Bratislava.

In der Kursentwicklung der s IMMO Aktie zeigt sich bereits der positive Einfluss der möglichen Wandlung der Genussscheine auf den Börsenkurs der Aktie. Diese Maßnahme soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Börsenkurs der s IMMO Aktie wieder an ihren inneren Wert heranzuführen.

Die Sparkassen Immobilien AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr eine deutlich positive Entwicklung der Mietererlöse und des operativen Cashflows. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Steigerung werden die zu Beginn des Jahres 2010 fertig gestellten Einkaufszentren in Rumänien und Bulgarien sowie die weiteren Projekte leisten.

Die Sparkassen Immobilien AG rechnet mit einem operativen Cashflow von EUR 75–85 Mio. im Jahr 2010. Im darauffolgenden Jahr wird sich dieser Cashflow noch weiter auf über EUR 100 Mio. im Vergleich zu 2009 mehr als verdoppeln.

KONZERNBILANZ	16
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	19
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	20
ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS	20
KONZERNANHANG	22

KONZERNBILANZ

ZUM 31.03.2010

AKTIVA in TEUR	Anhangs- angabe	31.03.2010	31.12.2009
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.591.831	1.253.432
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	99.548	445.784
		1.691.379	1.699.216
Selbst genutzte Immobilien		146.195	147.296
Sonstiges Sachanlagevermögen		14.321	13.074
Immaterielle Vermögensgegenstände		194	223
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.4.	3.101	3.101
Latente Steuern		27.344	25.532
		1.882.538	1.888.446
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	9.490	54.300
Vorräte	3.1.5.	21.102	20.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.805	9.185
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		62.293	49.672
Andere Vermögenswerte		8.905	2.963
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	173.426	210.151
		287.020	346.747
		2.169.558	2.235.193

PASSIVA in TEUR	Anhangs- angabe	31.03.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		147.110	147.110
Sonstige Rücklagen		82.878	84.384
		477.497	479.003
Minderheitsanteile	3.1.7.	49.702	44.832
		527.199	523.835
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	264.408	261.658
Finanzverbindlichkeiten		966.641	978.860
Rückstellungen		17.630	16.020
Andere Verbindlichkeiten		10.145	10.839
Latente Steuern		44.145	47.588
		1.302.969	1.314.965
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzverbindlichkeiten		254.890	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21.525	28.954
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte		0	9.835
Andere Verbindlichkeiten		62.975	54.214
		339.391	396.393
		2.169.558	2.235.193

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 31.03.2010

in TEUR	Anhangs- angabe	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009 ¹⁾
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		21.880	22.260
Betriebskostenerlöse		6.575	6.287
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		7.120	7.072
		35.575	35.619
Sonstige betriebliche Erträge		1.122	782
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-10.625	-11.411
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-6.381	-6.469
Bruttoergebnis		19.691	18.521
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		56.664	0
Buchwerte veräußerter Immobilien		-54.300	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	2.364	0
Verwaltungsaufwand		-3.925	-2.644
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		18.130	15.877
Abschreibungen		-2.359	-2.399
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		0	0
Betriebsergebnis/EBIT		15.771	13.478
Finanzergebnis	3.2.4.	-8.922	-10.232
Genussscheinergebnis		-2.750	-2.815
Ergebnis vor Steuern/EBT		4.099	431
Ertragsteuern	3.2.5.	1.919	36
Periodenüberschuss/-fehlbetrag		6.018	467
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.982	482
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		36	-15
Ergebnis je Aktie			
Verwässert = unverwässert		0,09	0,01

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 31.03.2010

in TEUR	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009 ¹⁾	Veränderung
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	6.018	467	5.551
Bewertung Derivate	-7.500	-16.245	8.745
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	1.804	3.985	-2.181
Währungsrücklage	-1.792	0	-1.792
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-1.470	-11.793	10.323
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-1.506	-11.778	10.272
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	36	-15	51

¹⁾ Angepasst

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009 ¹⁾
Operativer Cashflow	15.331	15.946
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-2.721	-63.874
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	12.610	-47.928
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.144	-41.658
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-35.191	28.289
Gesamt	-36.725	-61.297
Anfangsbestand liquide Mittel	210.151	243.541
Endbestand liquide Mittel	173.426	182.244
Gesamter Nettogeldfluss	-36.725	-61.297

¹⁾ Angepasst

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 01.01.2010	247.509	147.110	84.384	44.832	523.835
Gesamtergebnis des Jahres	0	0	-1.506	36	-1.470
Erwerb	0	0	0	4.834	4.834
Abgang	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2010	247.509	147.110	82.878	49.702	527.199
Stand 01.01.2009	247.509	241.301	88.188	26.088	603.086
Gesamtergebnis des Jahres	0	0	-97.995	-416	-98.411
Erwerb	0	0	0	19.160	19.160
Abgang	0	-94.191	94.191	0	0
Stand 31.12.2009	247.509	147.110	84.384	44.832	523.835

ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS

in TEUR	31.03.2010	31.12.2009	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

21

ENTWICKLUNG DER AKTIEN

Stück	31.03.2010	31.12.2009
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 zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

KONZERNANHANG

1. DAS UNTERNEHMEN

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe (Sparkassen Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die oberste Muttergesellschaft der Sparkassen Immobilien AG Gruppe, die Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark, Zypern und in der Ukraine. Zum 31. Dezember 2009 ist die Sparkassen Immobilien AG Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und Ukraine (in Liquidation). Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projekt-Entwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2010 wird in Übereinstimmung mit allen zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „International Financial Reporting Interpretations Committee“ („IFRIC“ – vormals „SIC“), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2009 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2010 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Im Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2010 wurden gegenüber dem zum 31.03.2009 aufgestellten Konzernzwischenabschluss Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

Die Änderungen erfolgten insbesondere, um das Bilanzbild und die Bilanzierungsstandards an die Empfehlungen („Best Practice Policy Recommendations“) der European Public Real Estate Association („EPRA“) anzunähern. Die EPRA (www.epra.com) ist die 1999 gegründete Vereinigung europäischer börsennotierter Immobilieninvestmentunternehmen mit rund 200 Mitgliedern.

Die Änderungen betrafen folgende Bereiche (jeweils unter Berücksichtigung der konkreten konzernspezifischen Umstände):

- Angleichung des Schemas der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung an die Empfehlungen der EPRA
- Angleichung von Anhangsangaben an die Empfehlungen der EPRA

Die Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

Der zum 31.03.2010 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der Sparkassen Immobilien AG Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12.2009. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem zum 31.12.2009 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

Der Zwischenkonzernabschluss ist in 1.000 EUR („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechen-differenzen auftreten.

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der EURO. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gem. IAS 21 wie folgt:

- (a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- (b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- (c) Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsumrechnungsrücklage im Eigenkapital angesetzt

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
Die Entwicklung der als „Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ im Berichtszeitraum stellt sich folgendermaßen dar:

Vermietete Immobilien

	TEUR
Stand am 01.01.2009	1.377.997
Zugänge	9.085
Abgänge	-150.273
Zeitwertänderungen	-41.626
Umgliederungen	58.249
Stand am 31.12.2009	1.253.432
davon verpfändet	1.204.280
Zugänge	2.697
Abgänge	0
Zeitwertänderungen	0
Umgliederungen	335.702
Stand am 31.03.2010	1.591.831
davon verpfändet	1.145.769

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

Die Verkehrswerte von Entwicklungsprojekten und unbebauten Grundstücken können nach regionalen Gesichtspunkten folgendermaßen gegliedert werden:

TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Österreich	36.294	35.446
Deutschland	0	2.317
Zentraleuropa	6.379	6.075
Südosteuropa	56.875	401.946
	99.548	445.784

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert, falls die Finanzierung diesen Immobilien zugeordnet werden kann.

3.1.2. Selbst genutzte Hotels

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der Sparkassen Immobilien AG Gruppe selbst betrieben werden. Diese Hotels sind zwar grundsätzlich verpachtet, jedoch liegt das Auslastungsrisiko teilweise bei der Sparkassen Immobilien AG Gruppe. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern (z.B. wenn die Verkaufsverhandlungen bereits fortgeschritten sind). Diese Absicht besteht bei einer in Österreich und drei in Deutschland gelegenen Immobilien.

TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Deutschland	1.650	0
Österreich	7.840	54.300
	9.490	54.300

3.1.4. Beteiligungen

TEUR	Anteil in %	31.03.2010	31.12.2009
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	621	621
Sonstige		194	194
		3.101	3.101

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert per 31.03.2010 beträgt TEUR 21.102 (2009: 20.476). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Guthaben bei Kreditinstituten	113.189	149.918
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	60.000	60.000
Kassenbestand	237	233
	173.426	210.151

3.1.7. Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 49.702 (2009: TEUR 44.832) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.8. Genussscheinkapital (nachrangig)

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

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

$$\text{(Genussscheinkapital + Ergebnisvortrag)} * \frac{\text{Konzern-EBIT}}{\text{Durchschnittliches Immobilienvermögen ohne Entwicklungsprojekte}}$$

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

Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.03.2010 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 2.670 (2009: TEUR -9.966).

Zum 31.03.2010 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2010 beträgt EUR 81,99 (2009: EUR 81,14) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2009	234.352			1.679	236.031
Ergebnisvortrag 01.01.2009		46.305			46.305
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber aus 2008			4.543		4.543
Ausschüttung vom 22.05.2009			-14.060		-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.517	9.517		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			-9.966		-9.966
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				-1.195	-1.195
Genussscheinkapital zum 31.12.2009	234.352	36.788	-9.966	484	261.658
Pro Genussschein	72,67	11,41	-3,09	0,15	81,14

TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis- Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital	234.532			484	234.836
Ergebnisvortrag 01.01.2010		36.788			36.788
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber aus 2009			-9.966		-9.966
Ausschüttung					0
Veränderung des Ergebnisvortrages gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.966	9.966		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			2.670		2.670
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				80	80
Genussscheinkapital zum 31.03.2010	234.532	26.822	2.670	564	264.408
Pro Genussschein	72,67	8,32	0,83	0,17	81,99

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

3.1.9. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.221.531. Die darin enthaltenen Bankverbindlichkeiten weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

TEUR	31.03.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	167.940
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	203.436
Restlaufzeit über 5 Jahre	614.953

3.1.10. Derivative Finanzinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars.

Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 969; per 31.12.2009: TEUR 1.402) bzw. langfristigen finanziellen Schulden (TEUR 59.702; per 31.12.2009: TEUR 52.281). Die Fair Value Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.03.2010 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 7.500, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und ein Aufwand von TEUR 353, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

31.03.2010

TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	415.087		43.356
Caps	296.890	969	
Collars	200.000		16.346
Summe	911.977	969	59.702

31.12.2009

TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	415.087		38.456
Caps	245.000	1.402	
Collars	200.000		13.825
Summe	860.087	1.402	52.281

3.2. Konzern-Gesamtergebnisrechnung

3.2.1. Erlöse

Die Erlöse gliedern sich wie folgt auf:

TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Mieterlöse	21.880	22.260
Betriebskostenerlöse	6.575	6.287
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	7.120	7.072
	35.575	35.619

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

TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Büroobjekte	7.376	9.455
Wohnobjekte	6.876	7.360
Geschäftsobjekte	6.560	4.536
Hotels	1.069	909
	21.880	22.260

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen in Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen, und sie umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von Forderungen, Instandhaltungsaufwendungen, Vermittlungsprovisionen. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

Der Konzern beschäftigt im Jahresdurchschnitt inkl. der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 513 (2009: 512) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebes ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2010 wurde ein Paket aus drei in Wien gelegenen Immobilien zu einem über dem aktuellen Schätzwert liegenden Veräußerungspreis verkauft.

TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	56.664	0
	56.664	0
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-54.300	0
	-54.300	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.364	0
	2.364	0

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Finanzierungsaufwand	-9.273	-12.211
Finanzierungsertrag	351	1.979
	-8.922	-10.232

3.2.5. Ertragssteuern

Im Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.03.2010 ist in den Ertragssteuern auch ein wesentlicher Ertrag aus latenten Steuern enthalten, der sich aus der durch die Veräußerung von Immobilien notwendig gewordenen ertragswirksamen Auflösung von gebildeten passiven latenten Steuern ergibt.

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

Bei der Sparkassen Immobilien AG Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Es wurden insgesamt vier Regionen identifiziert, welche sich wie folgt zusammensetzen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch die Tochterunternehmen in Dänemark, da die dänischen Tochtergesellschaften Immobilienbesitzgesellschaften sind, welche Immobilien in Deutschland halten.

TEUR
Mieterlöse
Betriebskostenerlöse
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung
Gesamterlöse
Sonstige betriebliche Erträge
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung
Bruttoergebnis
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
Verwaltungsaufwand
EBITDA
Abschreibungen
Ergebnis aus der Immobilienbewertung
EBIT
Langfristiges Vermögen
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrecht in Österreich)

Zentraleuropa: Im Geschäftssegment Zentraleuropa sind die Tochterunternehmen der Slowakei, Tschechiens und Ungarns erfasst.

Südosteuropa: Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Weiters wird auch die Tochtergesellschaft in der Ukraine zum Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die zyprischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

Den Segmentinformationen liegen grundsätzlich die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zugrunde.

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind die Beträge unwesentlich und auch die Summe der Beträge ist im Vergleich zur Bilanzsumme unwesentlich.

Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
5.148	6.647	8.764	8.768	4.788	5.811	3.180	1.034	21.880	22.260
1.298	1.329	3.194	3.071	1.729	1.768	355	119	6.575	6.287
4.414	4.708	0	0	2.706	2.365	0	0	7.120	7.072
10.860	12.684	11.958	11.839	9.222	9.943	3.535	1.153	35.575	35.619
713	425	142	207	36	150	231	0	1.122	782
-2.220	-2.776	-5.217	-6.428	-2.106	-1.888	-1.082	-319	-10.625	-11.411
-4.024	-4.331	0	0	-2.357	-2.138	0	0	-6.381	-6.469
5.329	6.002	6.883	5.618	4.795	6.067	2.684	834	19.691	18.521
2.364	0	0	0	0	0	0	0	2.364	0
-2.009	-1.328	-1.118	-761	-367	-141	-431	-414	-3.925	-2.644
5.684	4.674	5.765	4.857	4.428	5.926	2.253	420	18.130	15.877
-853	-908	-30	-44	-991	-1.156	-486	-291	-2.359	-2.399
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.832	3.766	5.735	4.813	3.437	4.770	1.767	129	15.771	13.478
31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009
479.864	486.055	550.484	550.060	394.920	398.273	457.270	454.058	1.882.538	1.888.446
671.312	679.269	345.930	348.719	240.985	241.987	44.742	44.990	1.302.969	1.314.965

6. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG haben mit 22.04.2010 beschlossen, einen weiteren Schritt zur Vereinheitlichung der beiden Anlegergruppen der Sparkassen Immobilien AG, der Aktionäre (ISIN AT0000652250) und der Genussscheininhaber (ISIN AT0000630694 und ISIN AT0000795737), zu setzen.

Bereits vor drei Jahren wurde mit einstimmigen Beschlüssen der Hauptversammlung vom 12.06.2007 und der Genussschein-Anlegerversammlung vom 11.06.2007 die Ergebnisberechnung für beide Anlegergruppen vereinheitlicht. In einem weiteren Schritt wird nunmehr der Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG am 21.05.2010 der Antrag zur Entscheidung vorgelegt, sämtlichen Genussscheininhabern ein Recht auf Wandlung ihrer Genussscheine in Stammaktien der Gesellschaft einzuräumen.

Diese Wandlungsmöglichkeit soll den Genussscheininhabern im Rahmen von folgenden drei Wandlungsphasen und zu folgenden Umtauschverhältnissen angeboten werden:

Wandlungsphase I: 06.09.2010 bis 24.09.2010

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 14 (vierzehn) s IMMO Aktien

Wandlungsphase II: 11.04.2011 bis 29.04.2011

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 13 (dreizehn) s IMMO Aktien

Wandlungsphase III: 28.11.2011 bis 16.12.2011

Umtauschverhältnis: 1 (ein) Genussschein gegen 12 (zwölf) s IMMO Aktien

Die für die Wandlung erforderlichen jungen Aktien werden aus bedingtem Kapital emittiert.

Auf Basis des bilanzierten Rückzahlungswerts je Genussschein errechnet sich je nach Wandlungsphase ein Aktienbezugskurs, der zwischen 15 % und 35 % über dem Kurs der s IMMO Aktie liegt (Schlusskurs 22. April 2010: EUR 4,98). Die Ausübung des Wandlungsrechts bietet den Genussscheininhabern die Möglichkeit des Bezugs der wesentlich liquideren s IMMO Aktie.

Die Aktionäre der Sparkassen Immobilien AG sollen von einer transparenteren Kapitalstruktur, einer Steigerung der Marktkapitalisierung und damit von einer höheren Attraktivität der s IMMO Aktie profitieren.

Außerdem wurde im zweiten Quartal ein Vertrag über den Verkauf von drei in Deutschland gelegenen Immobilien abgeschlossen.

Wien, am 20.05.2010

Der Vorstand:

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

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht 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

Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Zwischenbericht 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. Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

KONTAKT

Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27521

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27521

E-Mail: office@s-immoag.at

32

Investor Relations

E-Mail: investor@s-immoag.at

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27556

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27556

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@s-immoag.at

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27522

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27522

IMPRESSUM

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover)

FINANZKALENDER

20.05.2010	Ergebnisse erstes Quartal 2010
21.05.2010	Ordentliche Hauptversammlung
31.08.2010	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2010
25.11.2010	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2010



Sparkassen Immobilien AG · Friedrichstraße 10 · A-1010 Wien
Tel.: +43 (0) 5 0100 – 27556 · Fax: +43 (0) 5 0100 9 – 27556
E-Mail: investor@s-immoag.at · www.sparkassenimmobilienag.at