

ZWISCHENBERICHT

Q2



ZUM 30. JUNI 2010



Headquartier der Sparkassen Immobilien AG

KENNZAHLEN

		01.01. – 30.06. 2010	01.01. – 30.06. 2009 ¹⁾
Umsatz	EUR Mio.	79,4	73,5
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	65,3	60,9
EBITDA	EUR Mio.	36,8	33,5
EBIT	EUR Mio.	30,1	23,8
EBT	EUR Mio.	6,6	3,8
Periodenergebnis	EUR Mio.	5,0	3,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.128,4	2.172,0
Eigenkapital	EUR Mio.	518,1	606,3
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.610,4	1.565,7
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	41
Investitionen	EUR Mio.	82,4	84,3
Operativer Cashflow	EUR Mio.	33,2	33,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-35,0	-56,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-61,3	72,6
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	142,7	202,0
NOI-Ratio	in %	49	45
Loan-to-Value-Ratio	in %	57	50
FFO	EUR Mio.	11,4	11,3
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,05
NAV je Aktie	EUR	8,23	9,43
Kursabschlag zum NAV	in %	41	54
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,49	0,48
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.853,7	1.852,4
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	103,3	354,6

¹⁾ Angepasst

BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	4
ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Der Markt im Überblick	6
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Risiken	14
Ausblick	14
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2010	15
Konzernbilanz	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1–6/2010	18
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1–6/2010	19
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 4–6/2010	20
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 4–6/2010	21
Konzern-Kapitalflussrechnung	22
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	22
Ableitung des Grundkapitals	23
Entwicklung der Aktien	23
Konzernanhang	24
ERKLÄRUNG GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3 BÖRSEGESETZ	34
KONTAKT / IMPRESSUM	36
FINANZKALENDER	

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir freuen uns, dass wir nach einem erfolgreichen ersten Quartal auch im zweiten Quartal 2010 auf eine konstante Entwicklung und sehr zufriedenstellende Steigerungen im Jahresvergleich zurückblicken können. Das wirtschaftliche Umfeld in den meisten unserer Märkte ist im Begriff, sich langsam zu stabilisieren. Wie die positiven Unternehmenszahlen belegen, wirken sich die beginnende wirtschaftliche Erholung gemeinsam mit unseren erfolgreichen Projektabschlüssen positiv auf unser Geschäft aus. 2010 ist für uns das Jahr, in dem wir alle Projekte in Bau und damit etwa 97 % unseres geplanten Investitionsvolumens fertigstellen werden. Zur Halbzeit können wir noch einmal bekräftigen, dass wir dieses Investitionsziel erreichen werden.

Wir sehen eine weitere allmähliche Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unseren Märkten, wobei sich der Aufholprozess unterschiedlich schnell gestaltet. Während die makroökonomische Stabilisierung in Deutschland, Österreich, Tschechien und der Slowakei am weitesten fortgeschritten ist und die Konjunktur im Jahresvergleich eine sehr gute Entwicklung vorweist, sind Ungarn, Rumänien und Bulgarien derzeit noch nicht auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Die jeweiligen Regierungen versuchen mit umfassenden Wirtschafts- und Strukturreformen den in westlichen Nachbarländern bereits begonnenen Aufschwung im eigenen Land einzuleiten.

Die gute operative Entwicklung der vergangenen Monate spiegelt sich in den Ertragszahlen wider: Die Gesamterlöse stiegen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 um 8 % auf EUR 79,4 Mio. Sehr erfreulich gestaltet sich zum Halbjahr auch das Betriebsergebnis (EBIT) mit EUR 30,1 Mio. Das bedeutet im Halbjahresvergleich ein deutliches Plus von 26,4 %. Das Neubewertungsergebnis betrug EUR -1,7 Mio. und entspricht weniger als 1 % des Immobilienvermögens. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um 73,2 % auf EUR 6,6 Mio. In Folge konnte das Periodenergebnis mit einem Plus von 57,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 deutlich verbessert werden und belief

sich auf EUR 5,0 Mio.

Auch die Kennzahlen, an denen sich unser Geschäft orientiert, belegen die positive Entwicklung: Die Funds From Operations (FFO) betragen im Berichtszeitraum EUR 11,4 Mio. Das Net Operating Income (NOI) lag mit EUR 38,7 Mio. um 17 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der EPRA-NAV (Net Asset Value nach EPRA-Standard) stieg im Vergleich zum Bilanzstichtag von EUR 8,13 auf EUR 8,23 je Aktie.

Nach planmäßiger Fertigstellung haben wir im Februar und März unsere beiden Shoppingcenter in Bukarest und Sofia erfolgreich eröffnet. Beide Objekte sind mit 97 % und 99 % nahezu vollständig vermietet und erwirtschaften für unsere Gesellschaft inzwischen regelmäßige Erträge. Vor dem schwierigen makroökonomischen Hintergrund der vergangenen beiden Jahre und auch mit Blick auf das Wettbewerbsumfeld ist diese Entwicklung nicht selbstverständlich. Dass sie trotzdem gelang, zeigt: Unsere Qualitätsstrategie bewährt sich auch in schwierigen Phasen.

Aber auf diesen Erfolgen ruhen wir uns nicht aus. Auch nach Fertigstellung bedarf eine Immobilie aufmerksamer Begleitung. So liegt zum Beispiel die Kaufkraft in Bulgarien zurzeit hinter den Erwartungen. Deshalb schaffen wir für das frisch eröffnete Einkaufszentrum Serdika Center durch zusätzliche Marketingaktivitäten gezielt Kaufanreize, um es noch stärker am Standort zu etablieren.





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

Im Mai konnten wir erfolgreich die ordentliche Hauptversammlung 2010 abhalten. Acht von zehn Tagesordnungspunkten wurden mit hoher Zustimmung angenommen. Nur die angestrebte Umwandlung der Genussscheine und ein weiterer damit in Zusammenhang stehender Tagesordnungspunkt wurden nicht verabschiedet. Wir halten das Ziel der Vereinfachung der Kapitalstruktur weiterhin für sinnvoll und arbeiten im Sinne der Investoren weiter an der Lösung dieser Thematik.

Was erwartet uns im zweiten Halbjahr? Wir gehen davon aus, dass sich mit der Stabilisierung des konjunkturellen Umfelds auch die Situation auf den Kapitalmärkten weiter festigt. Das sollte das Anlegervertrauen in den inneren Wert unserer Aktie stärken. Operativ richten wir unsere Aufmerksamkeit auf die Fertigstellung

und Eröffnung der beiden Entwicklungsprojekte Neutorgasse in Wien und Galvaniho 4 in Bratislava. Beide Objekte befinden sich in erstklassigen Lagen, so dass wir der erfolgreichen Vermietung bzw. Veräußerung der noch verfügbaren Flächen optimistisch entgegensehen.

Wichtige Grundlagen für unsere Investitionstätigkeit sind eine starke Bilanz und ausreichend Liquidität, die uns den entsprechenden Handlungsraum sichert. Beides können wir unverändert gewährleisten. In Bezug auf den Cashflow halten wir an unserem Ziel fest: Wir werden den operativen Cashflow des Geschäftsjahres 2009 innerhalb der kommenden zwei Jahre auf über EUR 100 Mio. mehr als verdoppeln.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

Europäische Unsicherheiten belasten die Aktienmärkte

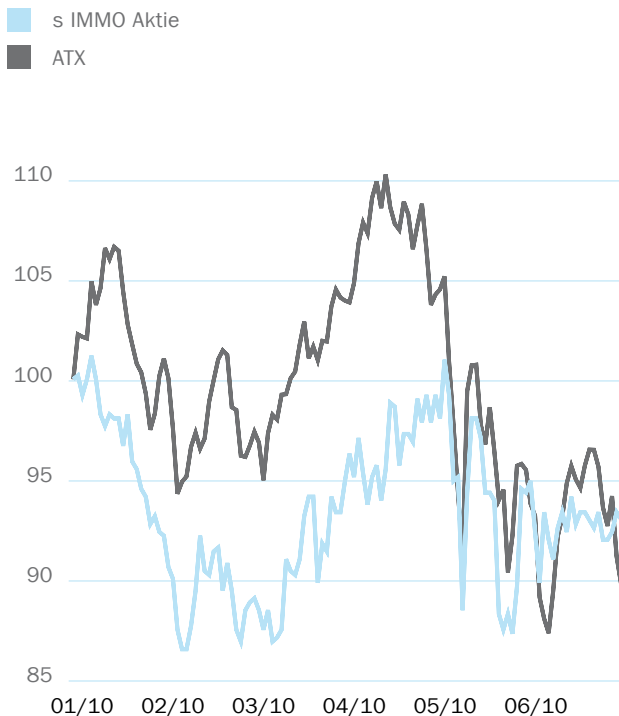
Im zweiten Quartal 2010 war das Geschehen an den europäischen Aktienmärkten stark von der Entwicklung des EURO und den Schuldenkrisen einiger europäischer Volkswirtschaften geprägt. Diese Ereignisse führten zu sinkenden Aktienkursen, so dass Kursgewinne, die Anfang des Jahres 2010 gemacht wurden, zum Halbjahres-Ultimo wieder egalisiert waren. Entsprechend zeigten die meisten Wertpapiere eine negative Performance. Von dieser Entwicklung waren die österreichischen Immobilienaktien nicht ausgenommen. Auch die s IMMO

Aktie büßte leicht ein und notierte zum Halbjahreschluss mit EUR 4,78 knapp unter dem Wert vom 31.03.2010 (EUR 4,95). Gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres weist die s IMMO Aktie allerdings eine Performance von 11,5 % auf. Im Vergleich dazu konnte der den gesamten österreichischen Aktienmarkt abbildende ATX um 8,5 % wachsen.

Einige Unternehmensfusionen in der Branche führten zu Zusammenlegungen bei österreichischen Immobilienaktien und zu einem Konzentrationsprozess im IATX, dem Index der bedeutenden österreichischen Immobilienunternehmen. Davon profitierte die Aktie der Sparkassen Immobilien AG deutlich. Ihre Gewichtung im Index verdoppelte sich und beträgt nunmehr 18,2 %.

KURSENTWICKLUNG

indexiert von 01.01.2010 bis 30.06.2010



Performancedaten s IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	11,5 %
3 Jahre (p.a.)	-23,18 %

Performancedaten s IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	30,1 %	44,2 %
3 Jahre (p.a.)	-4,6 %	-6,3 %

in EUR	Kurs s IMMO Aktie (AT0000652250)	Kurs s IMMO INVEST (AT0000795737)	Kurs s IMMO INVEST (AT0000630694)	ATX	IATX
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
30.06.2010	4,78	71,99	70,72	2.278,80	147,29

Internationale Präsenz bei Investorenkonferenzen

Die Sparkassen Immobilien AG hat in den ersten zwei Quartalen 2010 ihre Präsenz bei Investorenkonferenzen mit Fondsmanagern im In- und Ausland weiter verstärkt. Das Management nahm an Investorenkonferenzen und Roadshows in Bahrain, Dubai, Kanada, USA, Deutschland, der Schweiz und in den Niederlanden teil und präsentierte das Unternehmen bestehenden und potenziellen Anlegern. In Österreich nutzte die Sparkassen Immobilien AG erstmals eine Investorenkonferenz der Raiffeisen Centrobank zur Ansprache von neuen Anlegern. In zahlreichen Einzelgesprächen wurden die Strategie und die guten wirtschaftlichen Perspektiven des Unternehmens erläutert.

Außerdem lud das Management der Sparkassen Immobilien AG ausgewählte österreichische Journalisten zu zwei informativen Tagen in Bukarest und Sofia ein. Neben der Besichtigung der im Frühjahr 2010 fertiggestellten Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center wurden die Gäste von Partnern der Sparkassen Immobilien AG wie Colliers International, BCR und ECE über die zu erwartenden Entwicklungen in den Volkswirtschaften Rumäniens und Bulgariens informiert.

Hauptversammlung und wichtigste Tagesordnungspunkte

Die jährliche ordentliche Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG fand am 21.05.2010 im Vienna Marriott Hotel an der Wiener Ringstraße – einem

Objekt der Sparkassen Immobilien AG – statt. An der Veranstaltung nahmen über 150 Aktionäre teil, die neben den jährlich fixen Tagesordnungspunkten auch über

- die Wahl von drei neuen Mitgliedern in den Aufsichtsrat,
- die Änderung der Satzung,
- die Ausstattung der Genussscheine s IMMO Invest (ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694) mit einem Wandlungsrecht, die Genussscheine in Stammaktien der Gesellschaft zu tauschen, unter Ausschluss der Bezugsrechte sowie
- die Änderung der Satzung zur Anpassung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere an das Aktienrechtsänderungsgesetz

abstimmten.

Den Tagesordnungspunkten wurde mehrheitlich zugestimmt. Einzig beim Antrag, sämtlichen Genussscheininhabern ein Recht auf Wandlung ihrer Genussscheine in Stammaktien der Gesellschaft einzuräumen, konnte die notwendige 75 %-Mehrheit nicht erzielt werden. Der Antrag fand lediglich eine Zustimmung von 56 %. Die Sparkassen Immobilien AG arbeitet weiter an einer modifizierten Umwandlung von Genussscheinen in Aktien. Eine Umwandlung hätte eine Erhöhung der Marktkapitalisierung und der Liquidität sowie die Vereinfachung der Kapitalstruktur zur Folge.

Aktien­daten		Q2 2010	Q2 2009
Schlusskurs (per 30.06.)	EUR	4,78	4,29
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	44.000	225.400
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,09	0,05
NAV je Aktie	EUR	8,23	9,43
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,49	0,48
Kurs/operativer Cashflow	EUR	5,00	4,43
NAV Abschlag zum Kurs (per 30.06.)	in %	41	54

DER MARKT IM ÜBERBLICK*

6

Der Aufschwung der europäischen Wirtschaft setzte sich im zweiten Quartal des Jahres fort, wobei das Transaktionsvolumen des europäischen Investmentmarkts in diesem Zeitraum EUR 23,5 Mrd. erreichte. Somit konnte trotz Staatsschuldenkrisen und der Einführung von Sparmaßnahmen seitens vieler europäischer Regierungen eine Steigerung von 15 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet werden.

Die Daten der Eurozone weisen weiter auf die Fortsetzung der Erholung in der Region hin. Der von Markit publizierte vorläufige PMI-Einkaufsmanagerindex für die Eurozone – ein Indikator für die Konjunktorentwicklung – stieg im Juli auf seinen Drei-Monats-Höchststand von 56,7, obwohl Ökonomen einen Rückgang auf 55,2 prognostiziert hatten. Diese Entwicklung weist darauf hin, dass der Start ins zweite Halbjahr besser verlief als erwartet. Die volkswirtschaftliche Leistung verzeichnete im Juli ähnliche Wachstumsraten wie im Durchschnitt des zweiten Quartals und entsprach dem BIP-Wachstum von 0,6 % bis 0,7 %.

Gleichzeitig beginnen sich die traditionellen Unterschiede zwischen Ost und West durch einige aufstrebende, leistungsstarke Volkswirtschaften in verschiedenen Regionen Europas zu verwischen. Während Deutschland auf kurze Sicht mit einer potenziellen Outperformance bei unterdurchschnittlichen Risiken besticht, sollte auf einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren auch das Wachstumspotenzial Tschechiens und der Slowakei beachtet werden.

Im Gegensatz dazu sind Rumänien und Bulgarien von der Wirtschaftskrise weiterhin stark betroffen. Der Tiefpunkt ist zwar bereits durchschritten, allerdings hält die Rezession noch an. Die Situation in Rumänien hat sich durch die Erhöhung der Mehrwertsteuer um 5 % und durch massive Lohneinsparungen im öffentlichen Dienst zusätzlich verschärft.

Einige Städte mit den höchsten Wachstumsraten in den nächsten ein bis zwei Jahren sind in Mitteleuropa zu erwarten. Dazu zählen vor allem der Großraum Prag, aber auch Budapest und Bratislava. Schon im ersten Halbjahr 2010 war gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Anstieg des Transaktionsvolumens von Immobilienanlagen in der CEE-Region von fast 200 % zu verzeichnen. Das Interesse der Investoren konzentriert sich jedoch weiterhin auf qualitativ hochwertige Kernmärkte, wobei im zweiten Quartal des Jahres eine weitere Stärkung dieses Trends festzustellen war.

Österreich

Der Wiener Büroimmobilienmarkt war trotz der Finanzkrise überraschend stabil und zog nicht nur nationale, sondern auch internationale Investoren an. Die Spitzenbüromieten blieben in den letzten drei aufeinanderfolgenden Quartalen mit EUR 22,25/m²/Monat unverändert – gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Minus von 1,11 %. Die Rendite war am Ende des zweiten Quartals mit einem Rückgang von nur 5 Basispunkten auf 5,55 % ebenfalls weiterhin hoch.

Mittlerweile zeigen die Retail-Märkte in Wien mit einem Anstieg der Spitzenmieten von 0,91 % gegenüber dem letzten Quartal auf EUR 222,00/m²/Monat einen leichten Aufwärtstrend. Die Rendite von Einzelhandelsflächen in Top-Lagen lag bei 4,60 %, ein Rückgang von 5 Basispunkten verglichen mit dem ersten Quartal und von nur 10 Basispunkten im Jahresvergleich.

Auch die Wohnungsmärkte weisen Anzeichen einer Erholung auf. In Wien, wo fast 70 % aller Wohnimmobilien im Eigentum von institutionellen Investoren, Banken und Unternehmen stehen, schnellte der Wohnungspreisindex im Jahresvergleich um 8,7 % und gegenüber dem ersten Quartal um 2,8 % in die Höhe.

*Quellen: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Wall Street Journal Europe, The Wall Street Journal Market Watch, Global Property Guide, TRI Hospitality Consulting, Wiener Tourismusverband

Deutschland

Obwohl sich die Wirtschaft in Deutschland weiter erholt, haben sich die Büromieten im ersten Quartal nur wenig verändert. Die Mieten von Objekten in erstklassigen Lagen rangieren in den fünf Kernmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München weiterhin zwischen EUR 20,00/m²/Monat in Berlin bis EUR 38,00/m²/Monat in Frankfurt. Die Spitzenrenditen blieben mit 4,90 % in München bis 5,40 % in Berlin ebenfalls relativ stabil, wobei gegenüber dem ersten Quartal nur in Berlin ein Rückgang um 10 Basispunkte zu verzeichnen war.

Auch der Retail-Sektor konnte seinen Stand vom ersten Quartal halten. Die Spitzenmieten blieben mit EUR 220,00/m²/Monat in Düsseldorf und Hamburg bis EUR 300,00/m²/Monat in München konstant. Die Renditen blieben im Vergleich zum restlichen Europa mit 4,50 % in Hamburg und München bis 4,60 % in Frankfurt und Düsseldorf und 4,90 % in Berlin wettbewerbsfähig.

Die Liquidität bei großen Transaktionen verbesserte sich jedoch in ganz Europa deutlich, vor allem in Deutschland, wo im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 13 Transaktionen mit jeweils einem Wert von über EUR 100 Mio. gemeldet wurden. Eine der größten dieser Transaktionen war der Verkauf des Sony Centers am Berliner Potsdamer Platz an den staatlichen, südkoreanischen Pensionsfonds NPS in Höhe von EUR 564 Mio.

Auch die Zahl der Vorvermietungen verzeichnete einen erfreulichen Anstieg, der darauf zurückzuführen ist, dass Unternehmen an die Beschaffung von Büroflächen mit einem strategischeren und langfristigeren Ansatz herangehen. Die gesamte Neubaufläche wird 2010 voraussichtlich 1,1 Mio. m² erreichen, wovon mehr als die Hälfte bereits vorvermietet ist oder zur Eigennutzung errichtet wird. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum ersten Quartal nur um 2 % erhöht und liegt derzeit bei 10,1 %.

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2010 weiterhin positive Wachstumstendenzen. Im April lag der Durchschnittspreis der Wohnungen bei EUR 134.000, das sind 2,7 % mehr als im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Mittel- und Osteuropa (CEE)

Im zweiten Quartal 2010 wurden im CEE-Immobilieninvestmentmarkt 28 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von EUR 969 Mio. verzeichnet. Das bedeutet eine Volumenzunahme von 34 % im Vergleich zum ersten Quartal und eine beträchtliche Steigerung von 190 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2009. Die Immobilieninvestments beliefen sich in dem Halbjahr auf insgesamt EUR 1,7 Mrd.

In den meisten CEE-Märkten ist ein Rückgang der Spitzenrenditen zu verzeichnen, wobei die Bürorenditen im zweiten Quartal nach dem Rückgang der Renditen von Einkaufszentren in Spitzenlagen im ersten Quartal weiter unter Druck standen. Die Investment-Transaktionen spiegeln die schrittweise Klimaveränderung insbesondere in Tschechien wider, wo die Renditen von Büros in Spitzenlagen gegenüber dem ersten Quartal um beträchtliche 15 Basispunkte sanken und jetzt bei 6,85 % liegen, oder in Budapest, wo sie um 25 Basispunkte auf 7,75 % rückläufig waren. Im Vergleich dazu blieben die Renditen erstklassiger Büroimmobilien in Bratislava mit 7,50 % auf dem Stand vom ersten Quartal.

Im Mietermarkt blieben die Werte für Objekte in erstklassigen Lagen in Prag mit EUR 21,00/m²/Monat, in Budapest mit EUR 20,00/m²/Monat und in Bratislava mit EUR 17,00/m²/Monat stabil.

Die Immobilienkrise in der Slowakei ist noch nicht beendet. So sanken die Kaufpreise für Wohnhäuser im Jahresverlauf bis zum Ende des ersten Quartals 2010 um 8,3 %. Die durchschnittlichen Häuserpreise in der Slowakei liegen derzeit bei EUR 1.300/m² und sind damit um 16,3 % niedriger als in der Spitzenphase 2008. Laut Wienerberger ist Ungarn das Land, das in der CEE-Region am stärksten von der Immobilienkrise betroffen

ist. Die Baugenehmigungen für Neubauten waren in Budapest um 11 % und im restlichen Ungarn um 10 % rückläufig.

Südosteuropa (SEE)

Im Vergleich zum CEE-Raum sanken die Mietpreise für erstklassige Objekte in einigen ausgewählten SEE-Märkten. Diese Entwicklung führte gemeinsam mit gleichbleibenden Renditen im Vergleich zum vorhergehenden Quartal zu einem Rückgang der Kapitalwerte im Prime-Segment. Die Mieten für erstklassige Büroobjekte in Sofia sanken gegenüber dem ersten Quartal beispielsweise um 1,7 % auf EUR 14,50/m²/Monat. Die Rendite blieb bei 10,00 %. Vergleichsweise dazu blieb die Spitzenrendite in Bukarest unverändert bei 9,50 % und in Zagreb bei 8,30 %.

Im Vorjahr registrierte Rumänien den größten Einbruch des Immobilieninvestmentvolumens seit 2005, doch im ersten Halbjahr 2010 scheint eine Wiederbelebung in diesem Sektor eingesetzt zu haben. Das Investitionsvolumen betrug in den ersten sechs Monaten 2010 EUR 226,2 Mio. und war somit höher als das Gesamtvolumen im Jahr 2009, wobei nicht vergessen werden sollte, dass der Ausgangspunkt dieser Entwicklung ein extremer Tiefstand ist. Allerdings entfielen nur 11 % des Transaktionsvolumens auf Bukarest, verglichen mit 14 % im Jahr 2009 und 87 % zum Zeitpunkt des Markthöchstands im Jahr 2005.

Der Retail-Sektor ist weiterhin ein bedeutendes Segment. Im Gegensatz zur CEE-Region, wo die Büromärkte im ersten Halbjahr 2010 das Investitionsvolumen dominierten, wurde in Rumänien im ersten Halbjahr 2010 nur eine einzige Transaktion mit einem Büroobjekt abgeschlossen – der Kauf von einigen Anteilen am City Gate-Projekt in Bukarest. Die Spitzenrendite für Einkaufszentren ist in Bukarest um 25 Basispunkte auf 9,25 % gesunken. Im Vergleich dazu lagen die Spitzenrenditen in Sofia am Ende des zweiten Quartals bei 9,00 %, während die Spitzenrenditen im Retailsektor in Zagreb 7,50 % erreichten.

In der bulgarischen Hauptstadt Sofia betrug der durchschnittliche Kaufpreis für ein Wohnhaus im ersten Quartal 2010 EUR 797/m² und war damit gegenüber dem Vorjahr um 21,3 % und im Quartalsvergleich um 1,7 % niedriger. Der nationale kroatische Immobilienpreisindex für April 2010 war für Häuser, die über Immobilienanzeigen verkauft wurden, im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % und im Vergleich zum Vormonat um 0,35 % niedriger. Auch Rumänien verzeichnete im ersten Halbjahr 2010 einen Rückgang, der sich vor allem im Sinken der Bau-einzelhandelsumsätze im Mai um 12,3 % und in weiterer Folge im Juni um 17,3 % niederschlug.

Hotelmärkte

Die bereits im ersten Quartal 2010 verzeichnete Steigerung der Nachfrage in sämtlichen europäischen Hotelmärkten hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt. Sowohl in Wien als auch in Prag und Budapest wurden eine deutliche Steigerung der Nächtigungen und ein Anstieg der Zimmerauslastung verzeichnet. So sind in den ersten fünf Monaten die Nächtigungen in Wien um 13 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, die Zimmerauslastung legte um rund 4 % zu. In Budapest wurde seit Jahresbeginn eine Steigerung der Auslastung um mehr als 5 % verzeichnet. Unterstützt wird dieser positive Trend auch durch den derzeitigen Rückgang von neuen Hotelprojekten in den meisten europäischen Märkten, was die Zimmerpreise stabil hoch halten wird.

Derzeit bleiben die durchschnittlichen Zimmerpreise in Prag und Budapest aber noch unter Druck. Der RevPar, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, ist in Prag um rund 8 % und in Budapest um rund 3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Lediglich in Wien konnte von Jänner bis Mai das Niveau der Zimmerpreise des Vorjahres gehalten und sogar eine Steigerung des durchschnittlichen Zimmerumsatzes um rund 7 % registriert werden. Die letzten Monate zeigten allerdings bereits in einigen Märkten einen Aufwärtstrend auch bei der Entwicklung der Zimmerpreise, obwohl noch keine konstante Entwicklung festgestellt werden konnte.

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienportfolio

Die Sparkassen Immobilien AG besitzt per 30.06.2010 ein Portfolio aus 251 Wohn-, Büro-, Geschäftsobjekten und Hotels mit einem Immobilienvermögen von EUR 1.853,7 Mio. Das Unternehmen ist in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien investiert. Nach Verkehrswert betrachtet bilden die Objekte in Deutschland mit 29,8 % sowie in Österreich mit 24,9 % den größten Teil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE (Bulgarien, Rumänien und Kroatien) machen 24,2 % aus, in CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) befinden sich 21,1 % des Portfolios.

Nach Nutzungsart aufgeteilt bilden die Büro- und Geschäftsimmobilien mit jeweils 30 % die größten Segmente. Rund 25 % der Immobilien sind Wohnobjekte und 14 % Hotels.

Die Sparkassen Immobilien AG besitzt in Deutschland Immobilien vorwiegend in Berlin und Hamburg, während sich das Unternehmen in Österreich, CEE und SEE im Wesentlichen auf Top-Standorte in Wien, Prag, Bratislava, Budapest, Zagreb, Bukarest und Sofia fokussiert. Der Vermietungsgrad liegt bei stabilen 90 %. Im ersten Halbjahr 2010 wurden insgesamt fünf Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland – alle über dem Schätzwert – verkauft. Dadurch konnte bei einem Veräußerungserlös von EUR 57,7 Mio. ein Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 2,6 Mio. erzielt werden.

Überblick der Mietrenditen

in %	30.06.2010
Deutschland	6,6
Österreich	6,1
SEE	7,9
CEE	7,0
Gesamt	6,8

Die Gesamtrendite belief sich per 30.06.2010 auf 6,8 %.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Mieterlöse betragen im Berichtszeitraum EUR 48,2 Mio. und konnten gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 um EUR 3,5 Mio. erhöht werden (1. Halbjahr 2009: EUR 44,7 Mio.). Diese Steigerung ist auf die Mieteinnahmen der beiden Shoppingcenter Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia zurückzuführen. Die Einkaufszentren wurden im Frühjahr 2010 eröffnet und haben derzeit einen Vermietungsgrad von 99 % (Serdika Center) bzw. von 97 % (Sun Plaza).

Die allgemeine Steigerung der Zimmerauslastung im ersten Halbjahr wirkte sich positiv auf die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung aus, die auf EUR 17,0 Mio. gestiegen sind. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,2 %, während sich der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung lediglich um 3,4 % auf EUR 13,7 Mio. erhöhte.

Aufgeteilt nach Regionen setzten sich die Mieterlöse wie folgt zusammen: Mehr als die Hälfte der Beiträge leisteten Deutschland mit 36,2 % und Österreich mit 21,5 %. Der Anteil von SEE lag auf Grund der Eröffnung der beiden Einkaufszentren bei 21,6 %, während die Mieterlöse in CEE 20,7 % ausmachten.

Betrachtet man die Nutzungsarten, leisteten Geschäftsobjekte nunmehr mit 35,5 % den größten Beitrag zu den Mieterlösen, gefolgt von Büroflächen mit 31,1 % und Wohnimmobilien mit 28,4 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 5 %. Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

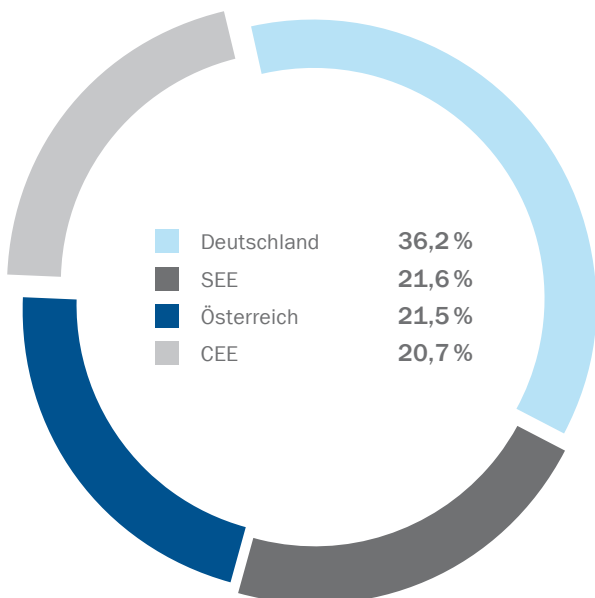
Die Sparkassen Immobilien AG konnte das Bruttoergebnis im ersten Halbjahr 2010 um 4,3 % auf EUR 41,8 Mio. erhöhen (1. Halbjahr 2009: EUR 40,1 Mio.).

Entwicklung der Ertragslage

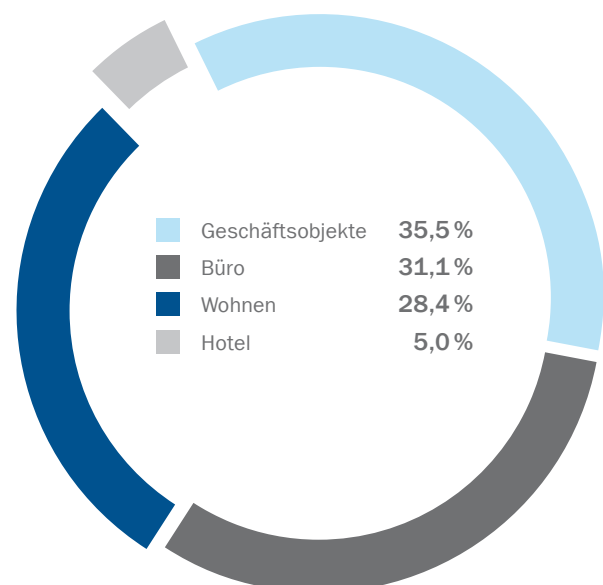
Die Sparkassen Immobilien AG verkaufte im ersten Halbjahr 2010 fünf Wohnimmobilien, drei in Wien und zwei in Berlin. Alle Objekte konnten über ihrem Schätzwert verkauft werden. Das daraus resultierende Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug EUR 2,6 Mio. (1. Halbjahr 2009: EUR 0,3 Mio.). Das EBITDA konnte in Folge um 10 % auf EUR 36,8 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode gesteigert werden.

Die Abschreibungen erhöhten sich leicht im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 und betrugen EUR 5,0 Mio. In Österreich und Deutschland konnten moderate Aufwertungen realisiert werden, während es in SEE zu geringfügigen Abwertungen kam. Das Neubewertungsergebnis betrug EUR -1,7 Mio. und entspricht weniger als 1 % des Immobilienvermögens. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von EUR 23,8 Mio. auf EUR 30,1 Mio. in der Berichtsperiode deutlich verbessert werden.

MIETERLÖSE NACH REGIONEN*



MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART*



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Durch ein höheres Kreditvolumen hat sich das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2010 von EUR 15,0 Mio. auf EUR 18,5 Mio. entwickelt. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um 73,2 % auf EUR 6,6 Mio.

In Folge konnte das Periodenergebnis mit einem Plus von 57,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 deutlich verbessert werden und belief sich auf EUR 5,0 Mio. Bereinigt man das Periodenergebnis nicht um die Anteile, die den Minderheitsgesellschaftern zurechenbar sind, ergibt sich sogar ein Periodenüberschuss von EUR 6,2 Mio.

Die Funds From Operations (FFO) sind von EUR 11,3 Mio. auf EUR 11,4 Mio. leicht gestiegen. Das der Berechnung des FFO zu Grunde liegende Periodenergebnis wurde auch um nicht cash-wirksame Ergebnisse aus der Bewertung von Derivaten und Währungsdifferenzen bereinigt.

Das Net Operating Income (NOI) hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf Grund höherer Mieterlöse um 17 % auf EUR 38,7 Mio. verbessert.

Aufteilung des NOI per 30.06.2010

	1 – 6/ 2010	1 – 6/ 2009	Veränderung
NOI in Mio. EUR	38,7	33,1	17,0 %
NOI Marge in %	49,0	45,0	4,0 PP

Cashflow

Der operative Cashflow aus dem Ergebnis ist von EUR 33,0 Mio. auf EUR 33,2 Mio. leicht gestiegen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -35,0 Mio. (1. Halbjahr 2009: EUR -56,1 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -61,3 Mio. (1. Halbjahr 2009: EUR 72,6 Mio.) ausmachte.

Cashbestand

Die Sparkassen Immobilien AG hatte per 30.06.2010 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 142,7 Mio. (per 31.12.2009: EUR 210,2 Mio.).

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der Sparkassen Immobilien AG betrug per 30.06.2010 EUR 2.128,4 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen das langfristige Immobilienvermögen im Wert von EUR 1.842,0 Mio. (31.12.2009: EUR 1.846,5 Mio.) und das kurzfristige Immobilienvermögen im Wert von EUR 11,7 Mio. (31.12.2009: EUR 54,3 Mio.).

Für den Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 5,0 Mio. erwirtschaftet. Das Eigenkapital ist auf Grund des Bewertungsergebnisses von Zinsabsicherungsinstrumenten geringfügig gesunken. Der weitere Wertrückgang der Zinsabsicherungsinstrumente ist auf das noch immer rückläufige Zinsniveau bei mittelfristigen Laufzeiten zurückzuführen.

Das Genussrechtskapital betrug zum 30.06.2010 EUR 252,6 Mio. und ist gegenüber dem vierten Quartal 2009 leicht um 3,5 % gesunken. Die Ausschüttung in Höhe von EUR 14,1 Mio. erfolgte am 21.05.2010.

Net Asset Value (NAV)

Der EPRA-NAV hat sich auf Grund des im Berichtszeitraum erwirtschafteten Periodenüberschusses von EUR 8,13 per 31.12.2009 auf EUR 8,23 je Aktie erhöht.



Sun Plaza, Bukarest, Rumänien



Serdika Center, Sofia, Bulgarien



Neutorgasse, Wien, Österreich



Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Update Entwicklungsprojekte

Die Sparkassen Immobilien AG wird im Jahr 2010 ihre Projekte in Bau und damit etwa 97 % des geplanten Investitionsvolumens fertigstellen. Die verbleibenden Fertigstellungsleistungen werden 2011 erfolgen.

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

Das Sun Plaza ist mit 80.000 m² das größte Einkaufszentrum Rumäniens und wurde im Februar 2010 von der Sparkassen Immobilien AG fertiggestellt. Bereits bei der Eröffnung war das Objekt zu 97 % vermietet.

Durch das All-in-One Shoppingkonzept an dem herausragenden Standort im Süden Bukarests ist das Sun Plaza für seine Besucher besonders attraktiv. Werktags besuchen bis zu 25.000 Kunden das Einkaufszentrum, an den Wochenenden sind es oft über 35.000 Besucher

pro Tag. Mit Attraktionen wie dem größten Kinocenter „Cinema City“, dem modernen Food Court und dem im Juni neu eröffneten direkten U-Bahnzugang ist das Einkaufszentrum ein besonderer Publikumsmagnet.

Ende 2010 werden die Büroräumlichkeiten mit ca. 10.000 m² Bruttogeschoßfläche fertiggestellt. Gespräche mit potenziellen Mietern sind im Laufen, und es ist davon auszugehen, dass erste Mieter noch im Sommer 2010 fixiert werden können.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien

Im März 2010 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG mit dem Serdika Center das größte Einkaufszentrum Bulgariens. Auf ca. 80.000 m² Fläche vereint das Objekt modernste Büroräumlichkeiten und hochwertige Shoppingflächen. Der starke Mieter-Mix, angeführt von inter-

nationalen Topmarken wie Peek & Cloppenburg, Zara, Esprit, New Yorker oder Reserved und ein großzügig angelegter Food Court bieten den Besuchern ein erstklassiges Shopping-Erlebnis. Das Serdika Center ist im High-End Sektor des lokalen Markts positioniert und vorwiegend auf Mode spezialisiert. Center Manager ist der deutsche Shoppingcenter-Spezialist ECE, der weltweit 130 Shoppingmalls betreibt und verwaltet.

Der Vermietungsgrad im Serdika Center ist mit 99 % gerade auf Grund der derzeit schwierigen Marktbedingungen – Bulgarien gehört zu jenen EU-Ländern mit dem größten Aufholpotenzial – sehr zufriedenstellend.

Ca. 30.000 m² der Gesamtfläche im Serdika Center entfallen auf hochwertige Büroräumlichkeiten, die modernsten Gebäudestandards entsprechen werden. Das Gebäude befindet sich im „Green-Building“-Zertifizierungsprozess der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen.

Neutorgasse, Wien, Österreich

Das „Juwel in der City“, ein Büro- und Wohnhaus in bester Innenstadt-Lage, befindet sich in der Finalisierungsphase. Das Gebäude mit insgesamt 11.000 m² Nutzfläche verfügt über eine exzellente Infrastruktur und teilt sich in zwei Bereiche. In den unteren Stockwerken mit einer Gesamtfläche von 5.000 m² befinden sich moderne und funktionale Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, die zu drei Viertel bereits vermietet sind. Ankermieter ist der bekannte österreichische Büromöbelhersteller Bene, der hier seinen repräsentativen Schauraum eröffnet.

In den obersten Stockwerken entstehen Luxusapartements mit Dachterrassen und traumhaftem Blick über die Wiener Innenstadt. Von den 34 Wohnungen konnten bereits 27 vor der endgültigen Fertigstellung verkauft werden. In den Tiefgeschossen befinden sich 130 Garagenplätze. Die Eröffnung des Objekts wird im Herbst 2010 stattfinden.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Ebenso in der Endphase befindet sich das slowakische Entwicklungsprojekt Galvaniho 4. Das Gebäude liegt in einem etablierten Büro- und Geschäftsviertel Bratislavas und schließt an Galvaniho 1 und 2 an, zwei voll verwertete Bestandsobjekte der Sparkassen Immobilien AG. Das sechsstöckige Bürogebäude ist weitgehend fertiggestellt, wird derzeit kollaudiert und besticht vor allem durch seine architektonisch beeindruckende Gestaltung. Einige Top-Mieter wie Oracle, Samsung oder Bosch-Siemens ziehen bereits ein.

Das Galvaniho Business-Center verfügt insgesamt über 700 Außen- und Innenstellplätze, überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und bietet Platz für Büros, Geschäftsflächen und Restaurants. Das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 23.700 m² ist bereits zu drei Viertel vermietet. Die Eröffnung erfolgt im Herbst 2010.

Entwicklungsgrundstücke (Land-Bank)

Auch in Zukunft ist das Engagement in CEE und SEE ein Schlüsselfaktor für die Unternehmensstrategie der Sparkassen Immobilien AG.

Die etwa 12 ha große Land-Bank der Sparkassen Immobilien AG umfasst sechs Grundstücke in den EU-Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. In Bratislava verfügt das Unternehmen über eine Liegenschaft mit einem baugenehmigten Büroprojekt. Im Zentrum von Prag steht eine Fläche für die Entwicklung eines Hotels mit 150 Zimmern zur Verfügung. Auch in Bulgarien und Rumänien besitzt das Unternehmen Liegenschaften mit hohem Potenzial. Im Zentrum Sofias ist ein Büroprojekt gemeinsam mit der Immorent AG, dem Immobilienspezialisten der Erste Group, geplant. Im Süden Bukarests soll ein 40.000 m² großes Fachmarktzentrum entstehen, und im Stadtteil Grivitei, an einem innerstädtischen Top-Standort, ist eine Büro-Hotel-Nutzung vorgesehen. Sobald es die jeweiligen Voraussetzungen und Marktbedingungen ermöglichen, wird mit dem Bau der einzelnen Projekte begonnen.

CHANCEN UND RISIKEN

Die Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken der Sparkassen Immobilien AG ist im Geschäftsbericht 2009 (S. 52 und S. 90ff) detailliert dargestellt. Wie im Kapitel Marktüberblick erwähnt, erholt sich die deutsche Wirtschaft gut. Von diesem Aufschwung profitiert auch das deutsche Wohnungsportfolio der Sparkassen Immobilien AG. So sind die Leerstandsdaten zurückgegangen, und die Mieteinnahmen haben sich verbessert.

Im Vergleich dazu ist die wirtschaftliche Situation in SEE noch schwieriger. Die Kaufkraft in Bulgarien und Rumänien liegt hinter den Erwartungen und hat auch einen negativen Einfluss auf die inländische Nachfrage. Das kann Auswirkungen auf die Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center haben.

AUSBLICK

Im Jahr 2010 werden alle aktuellen Projekte der Sparkassen Immobilien AG und damit etwa 97 % des geplanten Investitionsvolumens erfolgreich fertiggestellt.

Schon im Frühjahr wurden mit dem Serdika Center in Sofia und dem Sun Plaza in Bukarest die größten Shoppingcenter in diesen Ländern eröffnet. Beide Immobilien sind herausragende Meilensteine in der Geschichte der Sparkassen Immobilien AG.

Im zweiten Halbjahr 2010 folgt die Fertigstellung und Eröffnung der Projekte Neutorgasse in Wien und Galvaniho 4 in Bratislava. Die finanzielle Stärke und das Know-how der Sparkassen Immobilien AG ermöglichen zuverlässige und erfolgreiche Projektabschlüsse auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Die Sparkassen Immobilien AG wird ihren operativen Cashflow von EUR 49,0 Mio. im Jahr 2009 innerhalb der kommenden zwei Jahre auf über EUR 100 Mio. mehr als verdoppeln. Die Strategie der nachhaltigen Erträge und des langfristigen Wachstums wird der zukünftige Fokus der Sparkassen Immobilien AG bleiben, wobei die Sicherung von Qualität auf allen Ebenen der wesentliche Faktor für den langfristigen Unternehmenserfolg ist.

Das Unternehmen wird seine Märkte weiterhin genauestens analysieren und die Chancen nutzen, die der Markt käufer- und verkäuferseitig bietet. Die ca. 12 ha große Land-Bank umfasst mehrere Grundstücke in den EU-Hauptstädten Zentral- und Osteuropas und bietet sehr gutes Entwicklungspotenzial für die Zukunft der Sparkassen Immobilien AG.

KONZERNBILANZ	16
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Vom 01.01.2010 bis zum 30.06.2010	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG Vom 01.01.2010 bis zum 30.06.2010	19
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Vom 01.04.2010 bis zum 30.06.2010	20
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG Vom 01.04.2010 bis zum 30.06.2010	21
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	22
ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS	22
ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS	23
ENTWICKLUNG DER AKTIEN	23
KONZERNANHANG	24

KONZERNBILANZ

ZUM 30.06.2010

AKTIVA in TEUR	Anhangs- angabe	30.06.2010	31.12.2009
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.592.618	1.253.432
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	103.302	445.784
		1.695.920	1.699.216
Selbst genutzte Immobilien		146.089	147.296
Sonstiges Sachanlagevermögen		13.167	13.074
Immaterielle Vermögensgegenstände		219	223
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.4.	3.110	3.101
Latente Steuern		30.479	25.531
		1.888.989	1.888.446
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	11.720	54.300
Vorräte	3.1.5.	26.114	20.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.268	9.185
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		41.102	49.672
Andere Vermögenswerte		9.525	2.963
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	142.727	210.151
		239.456	346.747
		2.128.445	2.235.193

PASSIVA in TEUR	Anhangs- angabe	30.06.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		147.110	147.110
Sonstige Rücklagen		74.563	84.384
		469.182	479.003
Minderheitsanteile	3.1.7.	48.906	44.832
		518.088	523.835
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussscheinkapital	3.1.8.	252.599	261.658
Finanzverbindlichkeiten		978.836	978.860
Rückstellungen		18.286	16.020
Andere Verbindlichkeiten		11.443	10.839
Latente Steuern		48.935	47.588
		1.310.099	1.314.965
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzverbindlichkeiten		221.183	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.465	28.954
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte		0	9.835
Andere Verbindlichkeiten		60.611	54.214
		300.258	396.393
		2.128.445	2.235.193

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 30.06.2010

in TEUR	Anhangs- angabe	1 - 6/2010	1 - 6/2009 ¹⁾
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		48.228	44.681
Betriebskostenerlöse		14.082	12.590
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		17.046	16.210
		79.356	73.481
Sonstige betriebliche Erträge		3.056	7.056
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-26.906	-27.205
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-13.707	-13.260
Bruttoergebnis		41.798	40.072
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		57.670	24.060
Buchwerte veräußerter Immobilien		-55.060	-23.770
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	2.610	290
Verwaltungsaufwand		-7.623	-6.912
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		36.785	33.450
Abschreibungen		-4.970	-4.728
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-1.730	-4.900
Betriebsergebnis/EBIT		30.084	23.822
Finanzergebnis	3.2.4.	-18.526	-14.976
Genussscheinergebnis		-5.001	-5.059
Ergebnis vor Steuern/EBT		6.558	3.787
Ertragsteuern	3.2.5.	-1.542	-603
Periodenüberschuss/-fehlbetrag		5.016	3.184
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		6.215	3.216
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		-1.199	-32
Ergebnis je Aktie			
Verwässert = unverwässert		0,09	0,05

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 30.06.2010

in TEUR	1 - 6/2010	1 - 6/2009 ¹⁾
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	5.016	3.184
Bewertung Derivate	-18.258	-8.648
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	4.432	2.339
Währungsrücklage	-2.210	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-11.020	-3.125
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-9.821	-3.093
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	-1.199	-32

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.04.2010 BIS ZUM 30.06.2010

in TEUR	Anhangs- angabe	4 - 6/2010	4 - 6/2009 ¹⁾
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		26.347	22.421
Betriebskostenerlöse		7.507	6.303
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		9.926	9.138
		43.781	37.862
Sonstige betriebliche Erträge		1.934	6.274
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.281	-15.794
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.326	-6.791
Bruttoergebnis		22.108	21.551
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.006	24.060
Buchwerte veräußerter Immobilien		-760	-23.770
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	246	290
Verwaltungsaufwand		-3.698	-4.268
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		18.655	17.573
Abschreibungen		-2.612	-2.329
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-1.730	-4.900
Betriebsergebnis/EBIT		14.313	10.344
Finanzergebnis	3.2.4.	-9.604	-4.744
Genussscheinergebnis		-2.251	-2.244
Ergebnis vor Steuern/EBT		2.459	3.356
Ertragsteuern	3.2.5.	-3.461	-639
Periodenüberschuss/-fehlbetrag		-1.002	2.717
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		233	2.734
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		-1.235	-17
Ergebnis je Aktie			
Verwässert = unverwässert		0,00	0,04

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01.04.2010 BIS ZUM 30.06.2010

in TEUR	4 - 6/2010	4 - 6/2009 ¹⁾
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-1.002	2.717
Bewertung Derivate	-10.758	7.597
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	2.628	-1.646
Währungsrücklage	-418	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-9.550	8.668
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-8.315	8.685
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	-1.235	-17

¹⁾ Angepasst

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	30.06.2010	30.06.2009 ¹⁾
Operativer Cashflow	33.199	32.994
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-4.338	-90.962
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	28.861	-57.968
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.006	-56.143
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-61.279	72.603
Gesamt	-67.424	-41.508
Anfangsbestand liquide Mittel	210.151	243.541
Endbestand liquide Mittel	142.727	202.033
Gesamter Nettogeldfluss	-67.424	-41.508

¹⁾ Angepasst

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Hedge Accounting	Gewinnrücklagen	Zwischensumme	Fremdanteile	Summe
Stand 01.01.2010	247.509	147.110	-13.491	-38.668	136.543	479.003	44.832	523.835
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	6.215	6.215	-1.199	5.016
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.210	-13.826	0	-16.036	0	-16.036
Erwerb	0	0	0	0	0	0	5.273	5.272
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2010	247.509	147.110	-15.701	-52.494	142.758	469.182	48.906	518.088
Stand 01.01.2009	247.509	241.301	-6.252	-26.364	120.804	576.998	26.088	603.086
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	3.216	3.216	-32	3.184
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-6.309	0	-6.309	0	-6.309
Erwerb	0	0	0	0	0	0	6.315	6.315
Abgang	0	-94.191	0	0	94.191	0	0	0
Stand 30.06.2009	247.509	147.110	-6.252	-32.673	218.211	573.905	32.371	606.276

ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS

in TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0
	247.509	247.509

23

ENTWICKLUNG DER AKTIEN

Stück	30.06.2010	31.12.2009
In 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
In 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 (VERKÜRZT)

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 AG 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, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark, Zypern und in der Ukraine. Zum 30.06.2010 ist die Sparkassen Immobilien AG Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der 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 30.06.2010 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss zum 31.12.2009 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2009 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2010 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Im Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2010 wurden gegenüber dem zum 30.06.2009 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 30.06.2010 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 EUR 1.000 („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen 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	8.205
Abgänge	-760
Zeitwertänderungen	-1.730
Umgliederungen	333.471
Stand am 30.06.2010	1.592.618
davon verpfändet	1.151.365

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

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

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Österreich	40.453	35.446
Deutschland	0	2.317
Zentraleuropa	6.261	6.075
Südosteuropa	56.588	401.946
	103.302	445.784

Die 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 im Auftrag der Sparkassen Immobilien AG Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. 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 Deutschland und zwei in Österreich gelegenen Immobilien.

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Deutschland	890	0
Österreich	10.830	54.300
	11.720	54.300

3.1.4. Beteiligungen

TEUR	Anteil in %	30.06.2010	31.12.2009
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	11,5	621	621
Sonstige		203	194
		3.110	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 beträgt per 30.06.2010 TEUR 26.114 (2009: TEUR 20.476). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Guthaben bei Kreditinstituten	82.495	149.918
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	60.000	60.000
Kassenbestand	232	233
	142.727	210.151

3.1.7. Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 48.906 (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 30.06.2010 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 4.938 (2009: TEUR -9.966).

Zum 30.06.2010 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2010 beträgt EUR 78,33 (2009: EUR 81,14) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2010	234.352			484	234.836
Ergebnisvortrag 01.01.2010		36.788			36.788
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2009			-9.966		-9.966
Ausschüttung vom 21.05.2010		-14.060			-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.966	9.966		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.938		4.938
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				63	63
Genussscheinkapital zum 30.06.2010	234.352	12.762	4.938	547	252.599
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	3,96	1,53	0,17	78,33

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

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 (in EUR)	72,67	11,41	-3,09	0,15	81,14

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als 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 1.200.019. Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

TEUR	30.06.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	221.183
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	284.899
Restlaufzeit über 5 Jahre	693.937
	1.200.019

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 den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 1.000; per 31.12.2009: TEUR 1.402) bzw. den langfristigen finanziellen Schulden (TEUR 70.479; 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 30.06.2010 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 18.258, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 341, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

30.06.2010

TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	415.087		51.664
Caps	296.890	1.000	
Collars	200.000		18.815
Summe	911.977	1.000	70.479

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-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erlöse

Die Erlöse gliedern sich wie folgt auf:

TEUR	1 – 6/2010	1 – 6/2009
Mieterlöse	48.228	44.681
Betriebskostenerlöse	14.082	12.590
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.046	16.210
	79.356	73.481

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

TEUR	1 – 6/2010	1 – 6/2009
Büroobjekte	15.014	18.837
Wohnobjekte	13.707	14.603
Geschäftsobjekte	17.109	9.587
Hotels	2.398	1.654
	48.228	44.681

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen in Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von Forderungen, Instandhaltungsaufwendungen und 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 445 (2009: 440) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2010 wurden insgesamt fünf Wohnimmobilien, drei in Wien und zwei in Berlin – alle über dem Schätzwert – verkauft.

TEUR	1 - 6/2010	1 - 6/2009
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	920	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	56.750	24.060
	57.670	24.060
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-760	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-54.300	-23.770
	-55.060	-23.770
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	160	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.450	290
	2.610	290

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	1 - 6/2010	1 - 6/2009
Finanzierungsaufwand	-20.103	-19.059
Finanzierungsertrag	1.577	4.083
	-18.526	-14.976

3.2.5. Ertragssteuern

TEUR	1 - 6/2010	1 - 6/2009
Laufender Steueraufwand	-976	-166
Latenter Steueraufwand	-566	-437
	-1.542	-603

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, die 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 in der Slowakei, Tschechien und Ungarn 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 zu Grunde.

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

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

Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
10.361	12.865	17.449	17.359	9.980	12.108	10.438	2.349	48.228	44.681
2.486	2.783	5.654	6.185	3.405	3.315	2.537	307	14.082	12.590
10.263	9.993	0	0	6.783	6.217	0	0	17.046	16.210
23.110	25.641	23.103	23.544	20.168	21.640	12.975	2.656	79.356	73.481
1.682	5.749	1.008	1.099	217	85	149	123	3.056	7.056
-5.297	-8.769	-12.390	-13.434	-4.183	-4.296	-5.036	-707	-26.906	-27.205
-8.429	-8.474	0	0	-5.278	-4.786	0	0	-13.707	-13.260
11.066	14.147	11.721	11.209	10.924	12.643	8.088	2.072	41.798	40.072
2.450	290	160	0	0	0	0	0	2.610	290
-3.863	-3.310	-2.527	-2.654	-568	-66	-665	-881	-7.623	-6.912
9.653	11.127	9.354	8.555	10.356	12.577	7.423	1.191	36.785	33.450
-1.600	-1.739	-99	-72	-2.728	-2.384	-544	-533	-4.970	-4.728
2.300	-1.958	970	0	0	-2.942	-5.000	0	-1.730	-4.900
10.353	7.430	10.225	8.483	7.628	7.251	1.879	658	30.084	23.822

30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
486.424	486.055	552.864	550.060	396.919	398.273	452.782	454.058	1.888.989	1.888.446
666.506	679.269	333.079	348.719	263.159	241.987	47.355	44.990	1.310.099	1.314.965

6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN
ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN
UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen und Personen der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind:

- die Organe der Sparkassen Immobilien AG Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group

Die Organe der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind:

Vorstand der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

MMag. Holger SCHMIDTMAYR, Wien
Mag. Ernst VEJDOVSZKY, Wien
Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA, Wien

Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
(1. Stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Franz KERBER, Graz
(2. Stellvertretender Vorsitzender)
Christian HAGER, KREMS
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien
Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien
Michael MATLIN, MBA, New York

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 30.06.2010 und 31.12.2009 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Sonstige Forderungen	555	432
Guthaben bei Kreditinstituten	87.298	166.458
Forderungen	87.853	166.890

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Langfristige Bankverbindlichkeiten	369.769	404.700
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	65.858	71.169
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	71.615	76.000
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.224	1.687
Sonstige Verbindlichkeiten	67	592
Verbindlichkeiten	508.533	544.148

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2010 bis 30.06.2010 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

TEUR	1 - 6 / 2010
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	1.228
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	7.325
Sonstige Aufwendungen	718
Aufwendungen	9.271

TEUR	1 - 6 / 2010
Miete und Betriebskosten	159
Bankzinsen	50
Sonstige Zinserträge	68
Erträge	277

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im dritten Quartal 2010 wurde ein Bürogebäude in Wien zu einem über dem letzten Schätzwert liegenden Veräußerungspreis verkauft.

Wien, am 31.08.2010

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3 BÖRSEGESETZ

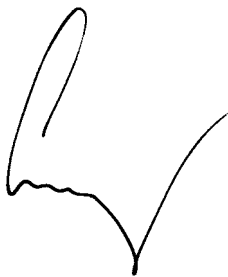
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischen-

abschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 31.08.2010

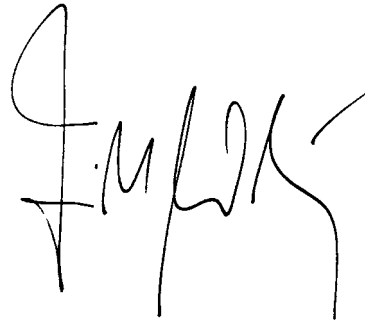
Der Vorstand



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

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 zu Grunde 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

36

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 und Serdika Center)

Euro Service Group S.r.l., Turin (Sun Plaza)

Immorent AG, Wien (Neutorgasse)

Sparkassen Immobilien AG Bildarchiv, Wien (Galvaniho 4)

FINANZKALENDER

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