

ZWISCHENBERICHT

Q3



ZUM 30. SEPTEMBER 2010



Headquarter der Sparkassen Immobilien AG



# KENNZAHLEN

		01.01. – 30.09. 2010	01.01. – 30.09. 2009 <sup>1)</sup>
Umsatz	EUR Mio.	126,2	112,1
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	102,6	92,7
EBITDA	EUR Mio.	55	49,4
EBIT	EUR Mio.	45,5	-54,1
EBT	EUR Mio.	4,5	-73,5
Periodenergebnis	EUR Mio.	1,3	-71,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.075,7	2.133,7
Eigenkapital	EUR Mio.	513,3	532,2
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.562,3	1.601,5
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	37	37
Investitionen	EUR Mio.	99	168,7
Operativer Cashflow	EUR Mio.	46,8	48,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-27,3	-141,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-107,5	57,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	112,2	187,6
NOI-Ratio	in %	46	48
Loan-to-Value-Ratio	in %	56	54
FFO	EUR Mio.	14,5	7,7
Ergebnis je Aktie	EUR	0,02	-1,05
NAV je Aktie	EUR	8,27	8,31
Kursabschlag zum NAV	in %	33	37
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,69	0,71
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.850,8	1.838,8
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	76,7	369,9

<sup>1)</sup> Angepasst

BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	4
ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Der Markt im Überblick	6
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Risiken	14
Ausblick	15
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2010	17
Konzernbilanz	18
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1–9/2010	20
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1–9/2010	21
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 7–9/2010	22
Konzern-Gesamtergebnisrechnung 7–9/2010	23
Konzern-Kapitalflussrechnung	24
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	24
Ableitung des Grundkapitals	25
Entwicklung der Aktien	25
Konzernanhang	26
KONTAKT / IMPRESSUM	36
FINANZKALENDER	

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

bevor wir auf den Geschäftsverlauf der Sparkassen Immobilien AG in den ersten drei Quartalen 2010 eingehen, möchten wir Ihre Aufmerksamkeit auf etwas lenken, das Ihnen sicher auf dem Titelblatt dieses Berichts bereits aufgefallen ist: das neue S IMMO Logo. Unser Unternehmen ist nun international verständlicher, und wir können unsere Marke über einen einheitlichen Auftritt auch länderübergreifend stärken. Mit S IMMO sind wir kürzer und prägnanter. Wir möchten damit erreichen, dass man uns auf den ersten Blick erkennt. Unsere Stärken bleiben dieselben, die Sie seit Jahrzehnten kennen: ein ausgewogenes Portfolio und die damit verbundene nachhaltige Strategie, unsere Unternehmenswerte und unsere starken Partner Erste Group und Vienna Insurance Group. Das neue Logo wird ab sofort dazu beitragen, diese Werte noch sichtbarer nach außen zu kommunizieren und so den Unternehmenserfolg auf einer internationalen Basis weiter zu stärken.

Kommen wir zur Darstellung der Geschäftsentwicklung: In den zurückliegenden neun Monaten haben wir viel erreicht. Nach dem Start unserer beiden Shoppingcenter, Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia, wurde im Herbst unser Juwel in der City – die Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 in Wien – eröffnet. Von 34 Luxusapartements haben wir bereits 27 zu Top-Preisen verkauft und den Großteil der Büroflächen vermietet. Ein weiteres Highlight ist das kürzlich fertiggestellte Bürogebäude Galvaniho 4 in Bratislava, das mittlerweile nahezu voll vermietet ist. Zu den Mietern gehören renommierte Unternehmen wie Samsung, Oracle oder Bosch-Siemens.

Die volkswirtschaftlichen Trends, die sich bereits zum Halbjahr abgezeichnet hatten, haben sich in den vergangenen drei Monaten nicht wesentlich verändert: Der Weg der europäischen Wirtschaft aus der Krise erfolgt unterschiedlich schnell. Österreich, Deutschland und die meisten CEE-Länder haben die Rezession sehr

erfolgreich überwunden, während sich Rumänien und Bulgarien deutlich langsamer erholen als die anderen Länder der Europäischen Union. Die dortige inländische Nachfrage und Kaufkraft werden durch staatliche Maßnahmen wie Mehrwertsteuererhöhungen und Gehalts-

kürzungen im öffentlichen Sektor zudem negativ beeinflusst. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen ist es uns in beiden Ländern gelungen, unsere Shoppingcenter als Publikumsmagnete zu etablieren, wenn auch die Umsätze noch hinter den Erwartungen liegen. Mit gezielten Marketing-Aktivitäten, vor allem für die umsatzstärkste Vorweihnachtszeit, setzen wir gemeinsam mit unseren Shoppingcenter-Betreibern Kaufanreize, welche die Nachfrage beleben werden.

In Deutschland und Österreich sehen wir einen anhaltend positiven Trend. Die Wirtschaft sowie der Immobilienmarkt entwickeln sich gut, und zahlreiche Prognosen bestärken die allgemein optimistischen Aussichten. In Deutschland und Österreich haben wir in den ersten drei Quartalen 2010 insgesamt sieben Objekte verkauft, davon sechs Wohnimmobilien in Wien und Berlin sowie eine Büroimmobilie in Wien. Alle diese Objekte wurden über ihrem aktuellen Schätzwert veräußert, was die Qualität unseres Portfolios unterstreicht. Aus dem Gesamterlös von EUR 81,2 Mio. erzielten wir einen Gewinn in Höhe von EUR 6,8 Mio.





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

Im Jahresvergleich verzeichneten wir bei wesentlichen Unternehmenszahlen ein Plus: Mit den Mieteinnahmen aus den beiden großen Shoppingcentern stiegen die Mieterlöse um 13,4 % auf EUR 75,5 Mio. Das Betriebsergebnis drehte deutlich von EUR -54,1 Mio. auf EUR 45,5 Mio. Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie, ist erneut gestiegen und liegt nun bei EUR 8,27 je Aktie.

Die Basis für weiteres Wachstum bilden unsere erfolgreich fertiggestellten Projekte und unsere Entwicklungsflächen in den EU-Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. Das Potenzial dieser Region liegt über dem der etablierten Märkte. Dort werden wir langfristig gesehen die höchsten Wachstumsraten erzielen. Aktuell sehen

wir stabiles und konstantes Wachstum in Österreich und Deutschland, wo sich auf Grund der Marktentwicklung vor allem im Wohnsegment gute Chancen ergeben.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass der Kapitalmarkt unsere operativen Erfolge honorieren wird. Die S IMMO Aktie weist in den ersten neun Monaten des Jahres eine Performance-Steigerung von über 10 % aus. Wir arbeiten intensiv daran, die Differenz von derzeit 32 % zwischen aktuellem Aktienkurs (Kurs bei Redaktionsschluss am 22.11.2010: EUR 5,62) und Net Asset Value weiter zu schließen.

Wien, im November 2010

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

**Der Kapitalmarkt zeigt sich optimistisch**

Nachdem die Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2010 von den Schuldenkrisen einiger europäischer Volkswirtschaften negativ beeinflusst waren, erholten sich die Kapitalmärkte im dritten Quartal weitgehend. In den Monaten Juli bis September 2010 zeigten gemeinsame Bemühungen von Zentralbanken und Regierungen Wirkung: Sowohl in der Eurozone als auch in den USA wurden

Maßnahmen zur Stabilisierung der Wechselkurse und zur Beruhigung des Interbankenhandels ergriffen, welche zu Beginn der zweiten Jahreshälfte erste Erfolge brachten.

Erstmals seit Beginn der Wirtschaftskrise wurden in Österreich Anleihen emittiert, die nicht aus einer Liquiditätsnotsituation heraus geplant wurden, sondern den Unternehmen in der Phase der wirtschaftlichen Erholung mehr Spielraum geben sollen. Anleihenemittenten nutzten dabei die derzeit günstigen Rahmenbedingungen infolge der Verlängerung der Liquiditätsbereitstellung für Banken durch die EZB (Europäische Zentralbank). Diese Maßnahme hält das Zinsniveau in der Eurozone voraussichtlich noch für weitere sechs bis neun Monate auf dem derzeitigen Stand, wovon Anleihenemittenten profitieren.

**KURSENTWICKLUNG**

indexiert von 01.01.2010 bis 30.09.2010



**Perfomancedaten S IMMO Aktie**

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	6,10 %
3 Jahre (p.a.)	-12,25 %

**Perfomancedaten S IMMO INVEST Genussscheine**

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	13,50 %	12,60 %
3 Jahre (p.a.)	-2,80 %	-3,00 %

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
30.09.2010	5,54	75,00	75,25	2.541,63	171,79

Die weltweite Erholung auf den Kapitalmärkten beeinflusste auch die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts positiv. Der Wiener Aktienindex ATX verzeichnete immerhin einen Anstieg von 1,85 % während der ersten drei Quartale 2010. Deutlich stärker konnte sich der Kurs der S IMMO Aktie entwickeln, der zum 30.09.2010 einen Endkurs von EUR 5,54 erreichte. Das entspricht einer Performance-Steigerung von 10,80 % in den ersten neun Monaten.

Der die österreichischen Immobilienaktien abbildende IATX verzeichnete sogar einen Wertzuwachs von 24,91 % im gleichen Zeitraum, wobei diese Entwicklung auch durch einen Restrukturierungsprozess in der Immobilienbranche begünstigt wurde. Nach einigen Fusionen sind derzeit sechs Immobilientitel im IATX ausgewiesen.

#### **Weltweite Präsenz bei Investmentkonferenzen**

Die Pflege bestehender Investorenkontakte sowie der Aufbau neuer Kontakte wurden auch im dritten Quartal intensiv vorangetrieben. Das Management und die IR-Verantwortlichen der Sparkassen Immobilien AG besuchten zahlreiche Investorenkonferenzen, um die Bekanntheit des Unternehmens weiter zu steigern und die Vorteile eines Investments in die S IMMO Aktie aufzuzeigen. Neben den laufenden Informationsveranstaltungen in sämtlichen Landeshauptsparkassen Österreichs und bei mehreren Veranstaltungen innerhalb der Erste Group besuchte das Unternehmen auch internationale Investorenkonferenzen.

So reiste die Sparkassen Immobilien AG mit ihrem Bankenpartner Credit Suisse zu Investoren in die Benelux-Staaten sowie nach Großbritannien und intensivierte Kontakte zu institutionellen Anlegern. In London nahm das Management auch an der Investorenkonferenz der HSBC teil. Das Brokerhaus Cheuvreux und die Investmentbank KBC begleiteten den Vorstand unter anderem nach New York und Boston. Im Rahmen des Austrian Capital Days in Kanada führte das Management detaillierte Gespräche mit institutionellen Investoren in Toronto und Montreal. Darüber hinaus nahm die Sparkassen Immobilien AG auch an der EPRA Annual Conference in Amsterdam und am SRC Forum Financials & Real Estate in Frankfurt sowie an einer Roadshow in Bahrain teil.

Aktiendaten		Q3 2010	Q3 2009 <sup>1)</sup>
Schlusskurs (per 30.09.)	EUR	5,54	5,22
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	69.000	150.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,02	-1,05
NAV je Aktie	EUR	8,27	8,31
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,69	0,71
Kurs/operativer Cashflow	EUR	6,05	5,53
NAV Abschlag zum Kurs (per 30.09.)	in %	33	37

<sup>1)</sup> Angepasst

## DER MARKT IM ÜBERBLICK\*

Die Erholung der europäischen Wirtschaft nach der Finanzkrise verläuft schneller als im Frühling dieses Jahres angenommen, wobei das Tempo der Erholung von Land zu Land variiert. Laut Prognosen der Europäischen Union wird die Wirtschaft im Vergleich zu 2009 um insgesamt 1,8 % wachsen.

Einige der neuen EU-Mitgliedsstaaten erlitten im vergangenen Jahr die tiefsten wirtschaftlichen Einbrüche, können jedoch in der Erholungsphase mit deutlich höheren Wachstumsraten rechnen (längerfristiges BIP-Wachstum von 5 % jährlich).

Bei den Gewerbeimmobilien verlangsamten sich in den Sommermonaten die Aktivitäten in ganz Europa. Im dritten Quartal fielen die Gesamttransaktionen im Quartalsvergleich um fast 7 % von EUR 24,6 Mrd. auf EUR 23,1 Mrd. Dieser Wert ist dennoch um 24 % höher als am Ende des dritten Quartals 2009 und ist als Zeichen für die zunehmende Erholung zu werten.

Das geringere Transaktionsvolumen im dritten Quartal spiegelt einerseits die derzeitigen Tendenzen bei den Immobilienpreisen wider und ist andererseits das Ergebnis der staatlichen Sparmaßnahmen und der Entscheidung vieler europäischer Regierungen, fiskalische Anreizpakete durch Kürzungen der Staatsausgaben zu ersetzen. Obwohl die politischen Änderungen noch nicht voll zum Tragen gekommen sind, ist davon auszugehen, dass viele Investoren weiter zuwarten und beobachten werden, wie sich die einzelnen Märkte in den kommenden Monaten entwickeln werden.

### **Österreich**

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete im ersten Halbjahr ein positives Wachstum, wobei sowohl Mietpreise als auch Renditen erstklassiger Objekte ausgewogen blieben. Da in nächster Zeit nicht mit der Fertigstellung vieler Bürogebäude zu rechnen ist und in den

letzten Monaten des Jahres 2010 nur rund 20.000 m<sup>2</sup> an zu verwertenden Flächen auf den Markt kommen, werden die Volumina 2011 voraussichtlich steigen, und die erhöhte Nachfrage wird Investitionen ankurbeln. Am Ende des dritten Quartals lagen die Mieten für erstklassige Büroobjekte in Wien bei EUR 22,25/m<sup>2</sup>/Monat und die Renditen bei 5,40 %. Die Nachfrage konzentrierte sich jedoch hauptsächlich auf moderne Büroflächen, während die Mieter weiterhin die Möglichkeit flexibler Mietbedingungen nutzten, um ihre Büroflächen zu optimieren.

Die Retail-Märkte zeigen einen leichten Aufwärtstrend. So sind die Spitzenmieten im letzten Quartal um 0,45 % auf EUR 223,00/m<sup>2</sup>/Monat angestiegen. Die Renditen blieben mit einem Rückgang von nur 5 Basispunkten im Quartalsvergleich auf 4,55 % weitgehend stabil. Bei Neuentwicklungen erwies sich Österreich als einer der aktivsten westeuropäischen Märkte: Im zweiten Halbjahr 2010 und im Laufe von 2011 sollen über 200.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in Einkaufszentren in Betrieb gehen, was einer Steigerung von 8 % entspricht. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen in Top-Lagen wird weiterhin hoch bleiben, und auch die Vermietungen entwickeln sich zufriedenstellend. Das Donauzentrum in Wien wurde beispielsweise um 28.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche erweitert. Der Zubau wurde Ende Oktober eröffnet und war zu fast 100 % vorvermietet.

Wohnimmobilien in Wien bleiben eine attraktive Anlageoption. Auf Grund der steigenden Nachfrage und des beschränkten Angebots an Mietwohnungen werden die Preise und die Mieten nach oben getrieben. Die Kaufnachfrage nach Objekten in Top-Lagen und die Nachfrage nach weitgehend vermieteten Objekten, vor allem nach solchen mit einer guten Mieterstruktur, steigen ebenfalls.

\* Quellen: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Deutsche Bank, King Sturge, Roubini Global Economics, TRI Hospitality Consulting, WienTourismus, www.tourism.info, Prague Daily Monitor



## Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt gilt als einer der konstantesten in Europa. Die Aktivitäten haben sich innerhalb der letzten 12 Monate zum Ende des dritten Quartals 2010 auf ein Volumen von EUR 12,3 Mrd. verdoppelt. Der geringfügige Rückgang gegenüber dem zweiten Quartal ist teilweise auf Angebotsknappheit und teilweise auf die beschränkte Zahl der derzeit verfügbaren hochwertigen Anlagemöglichkeiten zurückzuführen.

In Deutschland entfallen 38 % aller Transaktionen auf die vier Investitionszentren Berlin, Frankfurt, München und Hamburg, wo das Transaktionsvolumen zum Ende des dritten Quartals über EUR 4,7 Mrd. betrug. Dies entspricht einem Anstieg von 64 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei insbesondere Berlin mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,73 Mrd. einen überaus lebhaften Markt darstellte. An zweiter Stelle folgte Frankfurt, wo die Transaktionsvolumina um 129 % auf EUR 1 Mrd. stiegen, von denen EUR 700 Mio. allein im dritten Quartal erzielt wurden.

Auf Retail- und Büroflächen entfielen 48 % und 34 % der Gesamttransaktionsvolumina, wobei sich die Mieten für Top-Retailobjekte zwischen EUR 220/m<sup>2</sup>/Monat in Hamburg bis EUR 300/m<sup>2</sup>/Monat in München bewegten. In beiden Fällen blieben die Renditen mit 4,50 % stabil. Auf den Büromärkten war eine geringfügig stärkere Bewegung zu beobachten. Dort sanken die Mieten für Spitzenobjekte in Hamburg um 2,2 % auf EUR 22,50/m<sup>2</sup>/Monat, stiegen jedoch in Berlin um 5 % auf EUR 21,00/m<sup>2</sup>/Monat. Im Jahresvergleich fielen die Spitzenrenditen um insgesamt 10 Basispunkte auf 5,40 % in Berlin, 5,00 % in Hamburg und 4,90 % in München, blieben jedoch auf demselben Niveau wie im vorhergehenden Quartal.

Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern blieben die Wohnungsmärkte in Deutschland trotz der Auswirkungen der Rezession weitgehend stabil. Für die nächsten zwei Jahre wird ein schrittweiser Preisanstieg um 1,5 % jährlich angenommen.

## Mittel- und Osteuropa (CEE)

Die Region Mittel- und Osteuropa verzeichnete das stärkste Gesamtwachstum im Immobiliensektor, wobei sich das Investitionsvolumen im Vergleich zum zweiten Quartal um 60 % auf EUR 1,5 Mrd. am Ende des dritten Quartals erhöhte. Das ist ein Anstieg von 120 % gegenüber der Vergleichsperiode 2009, der den bisherigen Umsatz seit Jahresbeginn auf fast EUR 3,3 Mrd. hebt, verglichen mit einem Gesamtumsatz von EUR 2,6 Mrd. im Gesamtjahr 2009.

Trotz der erhöhten Investitionen ging die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum zweiten Quartal zurück – eine Entwicklung, die die anhaltende Konzentration auf hochwertige Objekte widerspiegelt. Der durchschnittliche Transaktionswert stieg auf EUR 70 Mio.

Ungeachtet dieser positiven Trends war ein Rückgang der Spitzenrenditen in Osteuropa vor allem auf Polen und Russland beschränkt. Die Erholung in den anderen CEE-Regionen ist noch nicht gefestigt, und in den meisten Märkten wurden die Mieten günstiger. So betragen die Mieten für Top-Büroobjekte in Budapest im Durchschnitt beispielsweise EUR 20,00/m<sup>2</sup>/Monat, während die Renditen bei 7,75 % lagen. Dies ist ein Rückgang von 25 Basispunkten im Jahresvergleich. In Tschechien, wo in Prag Mieten von EUR 21,00/m<sup>2</sup>/Monat für Spitzenobjekte und Renditen von 6,85 % erzielt wurden, ist die Situation etwas besser.

Bei den Retail-Immobilien wies der CEE-Markt in Hinblick auf verfügbare Flächen die höchsten prozentuellen Zuwächse in Europa auf. In der Slowakei betrug das Wachstum bis zu 10 %. Die Renditen in Bratislava blieben mit 8,50 % stabil. In Budapest lagen die Spitzenrenditen bei 7,25 % und in Prag bei 6,75 %.

Die Wohnungsmärkte im gesamten CEE-Raum blieben schwach und zeigen auch weiterhin kaum Anzeichen einer kurz- bis mittelfristigen Erholung.

**Südosteuropa (SEE)**

Im Gegensatz zur CEE-Region sind die Wachstumsprognosen für die Volkswirtschaften im SEE-Raum im dritten Quartal gedämpft. Die stockende Inlandsnachfrage wird von den schwachen Verbrauchermärkten nach unten gezogen, und die Umkehrung der Kapitalzuflüsse stellt ein Risiko für die Region dar. So wird sich die wirtschaftliche Erholung Rumäniens weiter verzögern und mit einem erwarteten Rückgang des BIP von 1,8 % über das gesamte Jahr wahrscheinlich schwächer ausfallen als ursprünglich erwartet. Trotzdem wird die Wirtschaft 2011 infolge der Erholung der Inlandsnachfrage voraussichtlich wachsen. Ähnliches gilt für Bulgarien: Obwohl sich die Wirtschaft zu erholen begonnen hat, ist ein positives jährliches Wachstum nicht vor 2011 zu erwarten, und das BIP für das gesamte Jahr 2010 wird vermutlich um 0,7 % rückläufig sein.

Dies spiegelt sich in der gedämpften Nachfrage nach Büroflächen in der Region wider, die an einigen Orten die Mieten stark unter Druck setzt. So musste Sofia im dritten Quartal beispielsweise ein Minus von 1,72 % hinnehmen, wobei die Mieten auf EUR 14,25/m<sup>2</sup>/Monat sanken und die Renditen bei 10,00 % lagen. Die Mieten in Zagreb und Bukarest gaben auf jeweils EUR 16,25/m<sup>2</sup>/Monat und EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat nach, wobei davon auszugehen ist, dass sie bis Ende 2010 stabil bleiben werden.

Auch in den ehemaligen Entwicklungshochburgen sind neue Retail-Projekte praktisch zum Stillstand gekommen. So wird in Rumänien, wo im ersten Halbjahr drei neue Einkaufszentren eröffnet wurden, bis 2012 voraussichtlich nur ein weiteres Objekt in Betrieb gehen. Die Leerstände in Rumänien stiegen sowohl in neuen als auch in bestehenden Objekten, eine Entwicklung, die teilweise auf Geschäftsschließungen im Rahmen von Kosteneinsparungsprogrammen von Einzelhändlern zurückzuführen ist. Die sich verschlechternde Stimmung unter den Verbrauchern, Mehrwertsteuererhöhungen und Gehaltskürzungen im öffentlichen Sektor führten dazu, dass Spitzenrenditen in Bukarest auf 11,00 % sanken.

Vieles spricht jedoch dafür, dass die SEE-Regionen diese niedrigeren Entwicklungsgeschwindigkeiten nutzen könnten, um ein gesundes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage herzustellen. In Bulgarien kamen durch die Fertigstellung von vier neuen Einkaufszentren in diesem Jahr knapp 200.000 m<sup>2</sup> an Gesamtmietfläche neu auf den Markt. Diese Objekte sind die ersten von vielen Einkaufszentren, die in der Zeit vor der Rezession geplant wurden. Die Mieten in Sofia für Top-Objekte sanken im Jahresvergleich um 27 % und liegen jetzt bei nur EUR 40,00/m<sup>2</sup>/Monat.

**Hotels**

Die positive Entwicklung der europäischen Hotelmärkte im ersten Halbjahr hat sich auch im Sommer fortgesetzt und hielt im dritten Quartal an. Prag, Budapest, Bratislava und Wien verzeichneten in den ersten neun Monaten Steigerungen der Gästenachtungen gegenüber dem Vorjahr. In Wien fiel der Anstieg der Nächtigungen von Jänner bis September 2010 mit rund 12 % sogar sehr deutlich aus, in Budapest sind es immerhin rund 8 %.

Die gestiegene Nachfrage spiegelt sich auch in einer höheren Zimmerauslastung wider. In Wien stieg die Auslastung der 4- und 5-Sterne Hotels um rund 12 % bzw. 9 % an. Erfreulich ist die Entwicklung auch in Budapest und Prag, wo das steigende Reiseaufkommen die Auslastung der Hotels gegenüber dem Krisenjahr 2009 wieder leicht in die Höhe brachte.

Allerdings ist der Nachfrageanstieg noch nicht nachhaltig genug, um Preiserhöhungen bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen langfristig durchzusetzen. Teilweise wurden leichte Preisrückgänge im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet.

# GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Sparkassen Immobilien AG besteht per 30.09.2010 aus 249 Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 1.850,8 Mio. und ist sowohl nach Nutzungsarten als auch nach Regionen diversifiziert. Der Immobilienbestand setzt sich nach Nutzungsart aus Büro- (31,1 %), Geschäfts- (30,3 %) und Wohnobjekten (25,1 %) sowie Hotels (13,5 %) zusammen.

Das Unternehmen ist in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien investiert. Die Objekte in Deutschland und in Österreich bilden mit 30,2 % und 24,8 % die größten Teile des Immobilienbestands. Die Immobilien in SEE (Bulgarien, Rumänien und Kroatien) machen 23,9 % aus, in CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) befinden sich 21,1 % des Portfolios.

Das Deutschlandportfolio der Sparkassen Immobilien AG befindet sich hauptsächlich in Berlin und Hamburg, während die Objekte in Österreich, CEE und SEE vorwiegend in den Hauptstädten des jeweiligen EU-Mitgliedslands liegen. Der Vermietungsgrad der Immobilien liegt weiterhin bei stabilen 90 %.

Von Jänner bis September 2010 wurden insgesamt sieben Objekte, davon sechs Wohnimmobilien in Wien und Berlin sowie ein Bürogebäude in Wien, alle über dem aktuellen Schätzwert veräußert. Durch die erfolgreichen Verkäufe konnte bei einem Gesamterlös von EUR 81,2 Mio. ein Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 6,8 Mio. erzielt werden. Diese Kennzahl beinhaltet auch die Verkäufe der Eigentumswohnungen im Projekt Neutor 1010.

## Überblick der Mietrenditen

in %	30.09.2010
Deutschland	6,5
Österreich	6,1
SEE	7,7
CEE	6,9
<b>Gesamt</b>	<b>6,7</b>

Die Gesamtrendite des Portfolios belief sich per 30.09.2010 auf 6,7 %.

## Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Mieterlöse der ersten drei Quartale 2010 liegen bei EUR 75,5 Mio. und konnten gegenüber dem dritten Quartal 2009 um EUR 8,9 Mio. gesteigert werden (Q3 2009: EUR 66,6 Mio.). Das Plus von 13,4 % ist hauptsächlich auf die zusätzlichen Mieteinnahmen der im Frühjahr eröffneten Shoppingcenter Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia zurückzuführen. Beide Objekte haben trotz wirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen in den Regionen einen unverändert hohen Vermietungsgrad von 99 % (Serdika Center) bzw. von 97 % (Sun Plaza).

Die gute Entwicklung des europäischen Hotelmarkts wirkte sich positiv auf die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung der Sparkassen Immobilien AG aus, die im dritten Quartal 2010 um 3,7 % auf EUR 27,1 Mio. (Q3 2009: EUR 26,1 Mio.) gesteigert werden konnten. Der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung ist mit EUR 21,2 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode (Q3 2009: EUR 21,2 Mio.) unverändert geblieben, sodass sich der Saldo aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 5,9 Mio. belief (Q3 2009: EUR 4,9 Mio.).

Die Mieterlöse aufgeteilt nach Regionen setzen sich folgendermaßen zusammen: Deutschland bildet mit 34,9 % das größte Segment, gefolgt von SEE mit 24,1 % und Österreich mit 20,7 %. Die Mieterlöse in CEE weisen einen Anteil von 20,3 % auf.

Die Geschäftsflächen leisteten mit 37,4 % den größten Beitrag zu den Mieterlösen, gefolgt von Büroflächen mit 30,2 % und Wohnungen mit 27,5 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 4,9 %. Die Ergebnisse der Marriott Hotels in Wien und Budapest, die in Form von Managementverträgen betrieben werden, sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Zusammenfassend konnte die Sparkassen Immobilien AG das Bruttoergebnis im dritten Quartal 2010 um 1,3 % auf EUR 61,2 Mio. erhöhen (Q3 2009: EUR 60,4 Mio.).

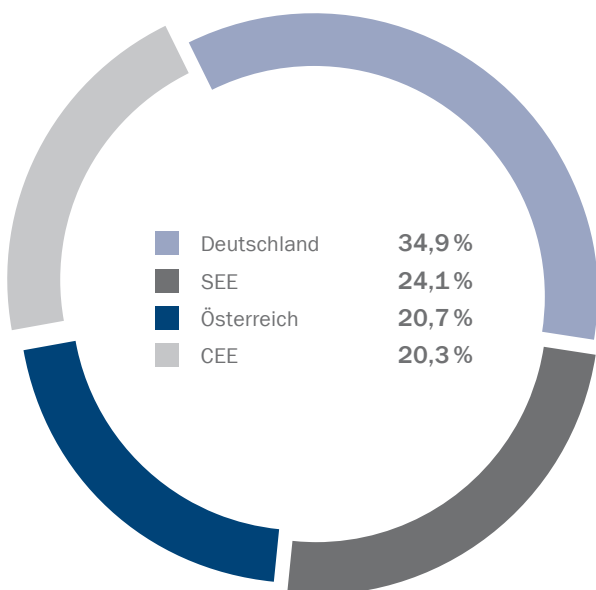
**Entwicklung der Ertragslage**

Im Berichtszeitraum verkaufte die Sparkassen Immobilien AG sieben Objekte, sechs Wohnimmobilien in Wien und Berlin und ein Wiener Bürogebäude, alle über dem aktuellen Schätzwert. Das EBITDA konnte im dritten Quartal deutlich verbessert werden und lag mit EUR 55 Mio. um 11,4 % über dem Vergleichswert der Vorperiode.

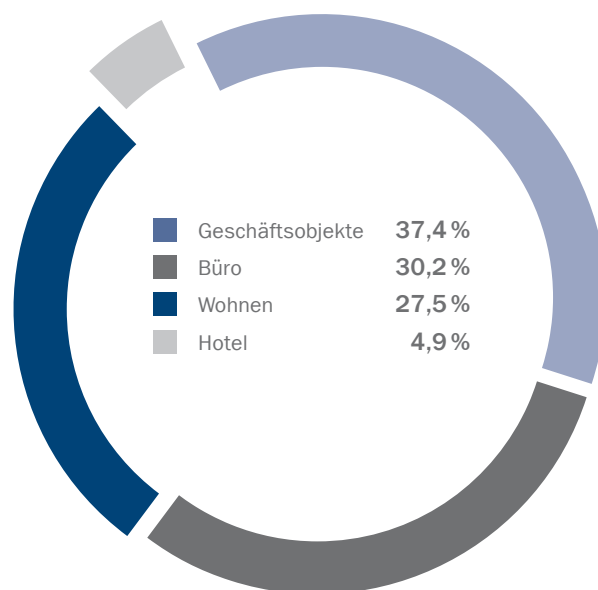
Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrug im dritten Quartal 2010 EUR -2,2 Mio. (Q3 2009: EUR -96,5 Mio.)

Das Neubewertungsergebnis spiegelt die unterschiedlichen regionalen Geschwindigkeiten der wirtschaftlichen Erholung wider: Die Objekte in Österreich und Deutschland wurden auf Grund der guten Entwicklung des Immobilienmarkts und der Konjunkturerholung beider Länder aufgewertet. Der deutsche Immobilienmarkt erweist sich als einer der konstantesten und liquidesten in ganz Europa mit einem fast verdoppelten Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen. Auch der österreichische Immobilienmarkt verzeichnete im

MIETERLÖSE NACH REGIONEN\*



MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART\*



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Einklang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ein positives Wachstum. Im Gegensatz dazu sind die Prognosen für die Volkswirtschaften in Bulgarien und Rumänien gedämpfter. Diese Einschätzung und die spürbar schwache Inlandsnachfrage trugen dazu bei, dass das Portfolio in der SEE-Region niedriger bewertet wurde.

Das Betriebsergebnis (EBIT) drehte deutlich innerhalb eines Jahres und betrug EUR 45,5 Mio. im dritten Quartal 2010 (Q3 2009: -54,1 Mio.).

Das Finanzergebnis entwickelte sich durch ein höheres Kreditvolumen von EUR 30,8 Mio. auf EUR 32,9 Mio. Das Ergebnis vor Steuern fiel im Vergleich zum dritten Quartal 2009 mit EUR 4,5 Mio. deutlich besser aus (Q3 2009: EUR -73,5 Mio.). Das Periodenergebnis belief sich auf EUR 1,3 Mio. per 30.09.2010 (Q3 2009: EUR -71,6 Mio.).

Die Funds From Operations (FFO) in Höhe von EUR 14,5 Mio. gestalteten sich im Berichtszeitraum sehr erfreulich (Q3 2009: EUR 7,7 Mio.). Das entspricht nahezu einer Verdoppelung im Vergleich zum Vorjahr. Das der Berechnung des FFO zu Grunde liegende Periodenergebnis ist um nicht-cashwirksame Ergebnisse aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdivergenzen bereinigt.

In den ersten drei Quartalen hat sich auf Grund gestiegener Mieterlöse auch das Net Operating Income (NOI) auf EUR 57,5 Mio. verbessert. Dies entspricht einer Steigerung von 5,6 % gegenüber dem Vorjahr (Q3 2009: 54,4 Mio.).

**Aufteilung des NOI per 30.09.2010**

		1 – 9/ 2010	1 – 9/ 2009	Ver- änderung
NOI	in Mio. EUR	57,5	54,4	5,6 %
NOI Marge	in %	45,6	48,4	-2,8 PP

**Cashflow**

Der operative Cashflow betrug im ersten Quartal 2010 EUR 15,3 Mio., belief sich im Halbjahr auf EUR 33,2 Mio. und konnte zum Ende des dritten Quartals auf EUR 46,8 Mio. erhöht werden. Diese positive und konstante Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der Investitionen erfolgreich abgeschlossen wurde.

**Cashbestand**

Die Sparkassen Immobilien AG hatte per 30.09.2010 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 112,2 Mio. (per 31.12.2009: EUR 210,2 Mio.). Der relativ hohe Bestand per Ende 2009 stand in Zusammenhang mit den damals noch nicht fertiggestellten Großprojekten, welche in der Zwischenzeit abgerechnet und bezahlt wurden.

**Konzernbilanz**

Das Gesamtvermögen der Sparkassen Immobilien AG per 30.09.2010 betrug EUR 2.075,7 Mio. Das Eigenkapital (inkl. Fremddanteile) ist auf Grund des Bewertungsergebnisses von Zinsabsicherungsinstrumenten leicht gesunken und betrug EUR 513,3 Mio. Dieser Wertrückgang der Zinsabsicherungen für Kredite steht mit dem anhaltend rückläufigen Zinsniveau bei mittelfristigen Laufzeiten in Zusammenhang.

Zum Ende des dritten Quartals betrug das Genussrechtskapital EUR 255,7 Mio. und ist gegenüber der Vorjahresperiode um 2,3 % gesunken. Eine Ausschüttung von EUR 4,36 je Genussschein erfolgte am 21.05.2010.

**Net Asset Value (NAV)**

Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, ist im dritten Quartal erneut gestiegen und beträgt EUR 8,27 je Aktie (31.12.2009: EUR 8,13 je Aktie).



Neutor 1010, Wien, Österreich



Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei



Sun Plaza, Bukarest, Rumänien



Serdika Center, Sofia, Bulgarien

### Update Entwicklungsprojekte

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

#### Neutor 1010, Wien, Österreich

Am 12.10.2010 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit der Immorent AG das Wohn- und Bürogebäude Neutor 1010. Das Projekt war beim diesjährigen DIVA Award, einer Auszeichnung für die innovativste Büro- und Gewerbeimmobilie, unter den drei Finalisten.

Mitten in der Wiener Innenstadt gelegen, bietet das „Juwel in der City“ insgesamt 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 133 Garagenstellplätze. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio.

Im Erdgeschoß und in den ersten drei Stockwerken befinden sich Geschäfts- und Büroräumlichkeiten auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Bürofläche ist an den Büromöbelspezialisten Bene vermietet, der das Erdgeschoß als modernen Schauraum nützt und in den darüber liegenden Stockwerken seine innovativen Arbeitsräume eingerichtet hat. Weitere Mieter sind unter anderem Hermes Pharma und E-Control.

In den oberen Geschossen befinden sich 34 Luxus-appartments mit großzügigen Terrassen oder Loggien. Davon wurden 27 bereits vor Fertigstellung des Gebäudes verkauft. Neutor 1010 liegt zwischen Börse, Freyung und Salzgries mitten in der Wiener Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linien U2 und U4. Der Flughafen ist in nur 20 Minuten erreichbar.

#### **Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei**

Das Bürogebäude Galvaniho 4 liegt neben Galvaniho 1 und 2, zwei voll verwerteten Bestandsimmobilien der Sparkassen Immobilien AG in Bratislava. Die Fertigstellung erfolgte im Herbst 2010. Galvaniho 4 ist nahezu voll vermietet und setzt damit den erfolgreichen Weg der Sparkassen Immobilien AG in der Slowakei fort.

Das sechsstöckige Gebäude bietet auf 23.700 m<sup>2</sup> Platz für Büros, Geschäfte und Restaurants. Darüber hinaus verfügt es über 700 Außen- und Innenstellplätze. Renommierete Mieter wie Samsung, Oracle oder Bosch-Siemens haben ihre Büros größtenteils bereits bezogen, die restlichen eröffnen im März 2011.

Galvaniho 4 liegt in einem etablierten Büro- und Geschäftsviertel und zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die Innenstadt ist in zehn Fahrminuten, der Flughafen Bratislava in nur fünf Minuten erreichbar. Die Autobahn liegt in unmittelbarer Nähe. Das Investitionsvolumen des Projekts beträgt ca. EUR 45 Mio.

#### **Sun Plaza, Bukarest, Rumänien**

Das im Februar 2010 mit 97 % Vermietung eröffnete Sun Plaza ist mit 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche das größte Einkaufszentrum Rumäniens. Es bietet 130 Geschäfte sowie Restaurants, Cafés und einen Food Court mit 1.200 Sitzplätzen. Darüber hinaus locken zahlreiche Freizeitattraktionen wie ein Bowlingcenter, eine Sporthalle und das modernste Kinocenter Bukarests an Wochenenden bis zu 100.000 Besucher in das Shoppingcenter. Ein weiteres Highlight ist der direkte U-Bahn-Zugang durch eine eigene Passage, der einzigartig in Bukarest ist.

Der über dem Einkaufszentrum befindliche Büroteil Sun Offices bietet auf drei Ebenen ca. 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Als erster Mieter konnte das Central Medical Unirea (CMU) gewonnen werden. Der rumänische Betreiber zahlreicher Poli-Kliniken wird über 1.000 m<sup>2</sup> Büroflächen mieten, die sich gerade im Ausbau befinden.

Die Räumlichkeiten der Sun Offices können individuell an die Bedürfnisse der Kunden angepasst werden und entweder als Großraumbüros oder als kleine Einheiten angemietet werden. Die Büros sind auf Grund ihrer Höhe von bis zu 3,10 m mit Tageslicht durchflutet und verfügen über hochmoderne Heiz-, Belüftungs- und umfassende Sicherheitssysteme. Durch die gute Lage des Objekts können Büromieter den direkten U-Bahn-Zugang und die ausgezeichnete Infrastruktur des Shoppingcenters nützen.

#### **Serdika Center, Sofia, Bulgarien**

Das Serdika Center ist das größte Entwicklungsprojekt in der Geschichte der Sparkassen Immobilien AG. Auf 51.000 m<sup>2</sup> befinden sich seit März 2010 insgesamt 210 Geschäfte. Viele davon sind international bekannte Marken wie Peek & Cloppenburg, Mango, Reserved, Esprit, New Yorker, Marc O'Polo und Swarovski, die zum Teil neu in den bulgarischen Markt eingetreten sind. Ein Food Court mit internationaler und bulgarischer Küche lädt die Besucher zusätzlich zum Genießen und Verweilen ein. Ein Vermietungsgrad von 99 % unter schwierigen Marktbedingungen unterstreicht die gute Standortqualität und den ausgezeichneten Mieter-Mix.

Das Serdika Center liegt zentral im innerstädtischen Bezirk Oborishte und damit im Einzugsgebiet von über einer Million Menschen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bus- und Straßenbahnhaltstellen. Darüber hinaus stehen für Besucher 1.600 Parkplätze zur Verfügung. Über dem Einkaufszentrum befinden sich ca. 30.000 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen der Klasse A, die im Frühjahr 2011 fertiggestellt werden. Das Gebäude befindet sich im „Green Building“-Zertifizierungsprozess der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen.

#### Entwicklungsgrundstücke (Land-Bank)

Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über eine ca. 12 ha große Land-Bank in den EU-Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas. In Bratislava soll ein Büroprojekt umgesetzt werden. Eine Liegenschaft im Zentrum Prags ist für ein Hotel mit 150 Zimmern vorgesehen. Auch Bulgarien und Rumänien bleiben für die Sparkassen Immobilien AG weiterhin interessante Märkte. Im Zentrum Sofias ist ein Bürogebäude in Zusammenarbeit mit der Immorent AG, dem Immobilienspezialisten der Erste

Group, geplant. In Bukarest befinden sich mehrere Liegenschaften. Auf zwei Grundstücken im innerstädtischen Viertel Grivitei ist eine Büro-Hotel-Nutzung vorgesehen. Bei diesem Projekt wurde kürzlich die Flächenwidmung genehmigt, sodass mit der Architekturplanung begonnen werden kann. Im Süden Bukarests ist ein Fachmarktzentrum mit 40.000 m<sup>2</sup> geplant.

Sobald es die jeweiligen Voraussetzungen und lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau von einzelnen Projekten begonnen werden.

## CHANCEN UND RISIKEN

Die Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken der Sparkassen Immobilien AG ist im Geschäftsbericht 2009 (S. 52 und S. 90ff.) detailliert aufgeschlüsselt. Wie im Kapitel Marktüberblick dargestellt, erholt sich die europäische Wirtschaft gut von der Finanzkrise. Allerdings erfolgt der Weg aus der Krise regional unterschiedlich schnell – vor allem Bulgarien und Rumänien erholen sich deutlich langsamer als die restlichen Länder der Europäischen Union. Die inländische Nachfrage und Kaufkraft werden durch staatliche Maßnahmen wie Mehrwertsteuererhöhungen und Gehaltskürzungen im öffentlichen Sektor negativ beeinflusst. Dies zeigt erste Auswirkungen auf die Umsätze in den beiden Shoppingcentern Sun Plaza und Serdika Center. Weitere negative Effekte können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch sollte die bevorstehende Weihnachtssaison

– die umsatzstärkste Periode im Jahr – die Umsätze ankurbeln. Insgesamt werden für die SEE-Staaten langfristig die höchsten Steigerungsraten prognostiziert. Wirtschafts- und Strukturreformen, wie sie zum Beispiel Rumänien mit dem IWF für den öffentlichen Sektor getroffen hat, lassen eine baldige Rückkehr auf den Wachstumspfad erwarten.

Österreich, Deutschland und einige CEE-Länder haben die Rezession erfolgreich überwunden und werden 2010 ein positives volkswirtschaftliches Ergebnis erzielen. Die Sparkassen Immobilien AG sieht vor allem in Deutschland, das von vielen Wirtschaftsexperten als Konjunkturlokomotive bezeichnet wird, weiterhin hohes Potenzial.



## AUSBLICK

Für die Sparkassen Immobilien AG ist 2010 das Jahr der Fertigstellungen von umfangreichen Entwicklungsprojekten. Unter außerordentlich herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen werden wir nahezu alle aktuellen Projekte abschließen.

In den beiden größten Einkaufszentren werden wir gemeinsam mit den Shoppingcenter-Betreibern regelmäßige Kaufanreize schaffen, um die derzeit etwas gedämpfte inländische Nachfrage zu beleben. So finden im Serdika Center Formel-1-Wochen, Gewinnspielaktionen und viele andere Veranstaltungen statt. Im Sun Plaza werden Disney-Events, Halloween-Veranstaltungen und themenspezifische Verkaufsaaktionen regelmäßig organisiert. In der Adventzeit wird in beiden Einkaufszentren ein Marketingschwerpunkt mit besonderer Weihnachtsdekoration und speziellen saisonalen Kampagnen gesetzt.

Bei den teilweise noch in Bau befindlichen Büroräumlichkeiten gibt es erste Mietabschlüsse zu berichten. So konnte unter anderem für die Sun Offices das Central Medical Unirea, ein rumänischer Betreiber zahlreicher Poli-Kliniken, als Mieter gewonnen werden. Am 12.10.2010 haben wir in bester Wiener Innenstadtlage das Büro- und Wohnhaus Neutor 1010 feierlich eröffnet. Das ebenfalls kürzlich fertiggestellte Bürogebäude Galvaniho 4 in Bratislava ist nahezu voll vermietet, wurde bereits an den Großteil der Mieter zum Ausbau übergeben und wird im Frühjahr 2011 feierlich eröffnet werden.

Der Fokus der Sparkassen Immobilien AG liegt in den kommenden Quartalen einerseits auf der Übernahme und der Begleitung der fertiggestellten Immobilien in das Asset Management, andererseits auf der verbleibenden Fertigstellungsleistung in den Büroeinheiten über den Shoppingcentern. Weiters bieten sechs Grundstücke in den EU-Hauptstädten Zentral- und Osteuropas sehr gutes Entwicklungspotenzial für die Zukunft der Sparkassen Immobilien AG. Derzeit werden Flächenwidmungen sowie Baugenehmigungen eingeholt und Architekturwettbewerbe vorbereitet, sodass mit dem Bau der einzelnen Projekte begonnen werden kann, sobald es die jeweiligen Marktbedingungen ermöglichen. Darüber hinaus werden derzeit weitere Projekte und Opportunitäten an verschiedenen Standorten geprüft.

Mit ihrem ausgewogenem Portfolio und ihrer nachhaltig ausgerichteten Unternehmensstrategie ist die Sparkassen Immobilien AG für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Aktuell sehen wir ein stabiles und konstantes Wachstum für Österreich und Deutschland, wo sich auf Grund der Marktentwicklung vor allem im Wohnsegment gute Chancen ergeben. Die höchsten Wachstumsraten sieht die Sparkassen Immobilien AG langfristig in den Märkten der neuen EU-Mitgliedsländer, die noch ein enormes Nachholpotenzial haben.



KONZERNBILANZ	18
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Vom 01.01.2010 bis zum 30.09.2010	20
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG Vom 01.01.2010 bis zum 30.09.2010	21
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Vom 01.07.2010 bis zum 30.09.2010	22
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG Vom 01.07.2010 bis zum 30.09.2010	23
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	24
ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS	24
ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS	25
ENTWICKLUNG DER AKTIEN	25
KONZERNANHANG	26

## KONZERNBILANZ

ZUM 30.09.2010

AKTIVA in TEUR	Anhangs- angabe	30.09.2010	31.12.2009
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.624.645	1.253.432
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	76.683	445.784
		<b>1.701.328</b>	<b>1.699.216</b>
Selbst genutzte Immobilien		141.505	147.296
Sonstiges Sachanlagevermögen		9.132	13.074
Immaterielle Vermögensgegenstände		207	223
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.4.	3.137	3.101
Latente Steuern		31.175	25.531
		<b>1.886.489</b>	<b>1.888.446</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	7.954	54.300
Vorräte	3.1.5.	18.144	20.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.004	9.185
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		33.019	49.672
Andere Vermögenswerte		7.848	2.963
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	112.203	210.151
		<b>189.172</b>	<b>346.747</b>
		<b>2.075.661</b>	<b>2.235.193</b>

<b>PASSIVA</b> in TEUR	Anhangs- angabe	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		147.110	147.110
Sonstige Rücklagen		68.992	84.384
		<b>463.611</b>	<b>479.003</b>
Minderheitsanteile	3.1.7.	49.722	44.832
		<b>513.333</b>	<b>523.835</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Nachrangiges Genussscheinkapital	3.1.8.	255.720	261.658
Finanzverbindlichkeiten		945.918	978.860
Rückstellungen		23.146	16.020
Andere Verbindlichkeiten		10.913	10.839
Latente Steuern		50.493	47.588
		<b>1.286.190</b>	<b>1.314.965</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Finanzverbindlichkeiten		211.226	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.526	28.954
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte		0	9.835
Andere Verbindlichkeiten		48.386	54.214
		<b>276.138</b>	<b>396.393</b>
		<b>2.075.661</b>	<b>2.235.193</b>

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 30.09.2010

in TEUR	Anhangs- angabe	1 - 9/2010	1 - 9/2009 <sup>1)</sup>
<b>Erlöse</b>	3.2.1.		
Mieterlöse		75.540	66.618
Betriebskostenerlöse		23.615	19.399
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		27.050	26.095
		<b>126.205</b>	<b>112.112</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>3.646</b>	<b>6.084</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-47.528	-36.619
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-21.171	-21.227
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>61.152</b>	<b>60.350</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		81.204	26.459
Buchwerte veräußerter Immobilien		-74.384	-25.630
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>6.820</b>	<b>829</b>
Verwaltungsaufwand		-12.990	-11.821
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>54.982</b>	<b>49.358</b>
Abschreibungen		-7.222	-6.948
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-2.230	-96.475
<b>Betriebsergebnis/EBIT</b>		<b>45.530</b>	<b>-54.065</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-32.871	-30.845
Genussscheinergebnis		-8.122	11.370
<b>Ergebnis vor Steuern/EBT</b>		<b>4.537</b>	<b>-73.540</b>
Ertragsteuern	3.2.5.	-3.270	1.925
<b>Periodenüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>1.267</b>	<b>-71.615</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		1.638	-71.569
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		-371	-46
Ergebnis je Aktie			
Verwässert = unverwässert		0,02	-1,05

<sup>1)</sup> Angepasst

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01.01.2010 BIS ZUM 30.09.2010

in TEUR	1 - 9 / 2010	1 - 9 / 2009 <sup>1)</sup>
<b>Periodenüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.267</b>	<b>-71.615</b>
Bewertung Derivate	-20.812	-16.349
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	5.252	4.224
Währungsrücklage	-1.470	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-15.763</b>	<b>-83.740</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-15.392	-83.694
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	-371	-46

<sup>1)</sup> Angepasst

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

VOM 01.07.2010 BIS ZUM 30.09.2010

in TEUR	Anhangs- angabe	7 - 9/2010	7 - 9/2009 <sup>1)</sup>
<b>Erlöse</b>	3.2.1.		
Mieterlöse		27.312	21.937
Betriebskostenerlöse		9.533	6.809
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		10.004	9.885
		<b>46.849</b>	<b>38.631</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>590</b>	<b>-972</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-20.622	-9.414
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.464	-7.967
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>19.354</b>	<b>20.278</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		23.534	2.399
Buchwerte veräußerter Immobilien		-19.324	-1.860
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>4.210</b>	<b>539</b>
Verwaltungsaufwand		-5.367	-4.909
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>18.197</b>	<b>15.908</b>
Abschreibungen		-2.252	-2.220
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-500	-91.575
<b>Betriebsergebnis/EBIT</b>		<b>15.446</b>	<b>-77.887</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-14.345	-15.869
Genussscheinergebnis		-3.121	16.429
<b>Ergebnis vor Steuern/EBT</b>		<b>-2.021</b>	<b>-77.327</b>
Ertragsteuern	3.2.5.	-1.728	2.528
<b>Periodenüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>-3.749</b>	<b>-74.799</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-4.577	-74.785
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		828	-14
Ergebnis je Aktie			
Verwässert = unverwässert		-0,07	-1,10

<sup>1)</sup> Angepasst



# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01.07.2010 BIS ZUM 30.09.2010

in TEUR	7- 9/2010	7 - 9/2009 <sup>1)</sup>
<b>Periodenüberschuss/-fehlbetrag</b>	-3.749	-74.799
Bewertung Derivate	-2.554	-7.701
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	820	1.885
Währungsrücklage	740	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-4.743</b>	<b>-80.615</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-5.571	-80.601
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	828	-14

<sup>1)</sup> Angepasst

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	30.09.2010	30.09.2009 <sup>1)</sup>
Operativer Cashflow	46.755	48.236
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-9.854	-20.779
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	36.901	27.457
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.312	-141.203
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-107.537	57.773
<b>Gesamt</b>	<b>-97.948</b>	<b>-55.973</b>
Anfangsbestand liquide Mittel	210.151	243.541
Endbestand liquide Mittel	112.203	187.568
<b>Gesamter Nettogeldfluss</b>	<b>-97.948</b>	<b>-55.973</b>

<sup>1)</sup> Angepasst

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Hedge Accounting	Gewinnrücklagen	Zwischensumme	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 01.01.2010</b>	<b>247.509</b>	<b>147.110</b>	<b>-13.491</b>	<b>-38.668</b>	<b>136.543</b>	<b>479.003</b>	<b>44.832</b>	<b>523.835</b>
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	1.638	1.638	-371	1.267
Sonstiges Ergebnis	0	0	-1.470	-15.560	0	-17.030	0	-17.030
Erwerb	0	0	0	0	0	0	5.261	5.261
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 30.09.2010</b>	<b>247.509</b>	<b>147.110</b>	<b>-14.961</b>	<b>-54.228</b>	<b>138.181</b>	<b>463.611</b>	<b>49.722</b>	<b>513.333</b>
<b>Stand 01.01.2009</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>-6.252</b>	<b>-26.364</b>	<b>120.804</b>	<b>576.998</b>	<b>26.088</b>	<b>603.086</b>
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	-71.569	-71.569	-46	-71.615
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-12.125	0	-12.125	0	-12.125
Erwerb	0	0	0	0	0	0	12.860	12.860
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 30.09.2009</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>-6.252</b>	<b>-38.489</b>	<b>49.235</b>	<b>493.304</b>	<b>38.902</b>	<b>532.206</b>

## ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS

in TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0
	<b>247.509</b>	<b>247.509</b>

25

## ENTWICKLUNG DER AKTIEN

Stück	30.09.2010	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
<b>In Umlauf befindliche Aktien zum Ende der Berichtsperiode</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>
Eigene Aktien im Bestand	0	0
<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>68.118.718</b>	<b>68.118.718</b>

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

## KONZERNANHANG (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 (in Liquidation). Zum 30.09.2010 ist die Sparkassen Immobilien AG Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der Ukraine. 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 30.09.2010 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2009 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2009 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.09.2010 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Im Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2010 wurden gegenüber dem zum 30.09.2009 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, [www.epra.com](http://www.epra.com)) anzunähern. Die EPRA 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 30.09.2010 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 jedes Jahr der 31.12. 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
<b>Stand am 01.01.2009</b>	<b>1.377.997</b>
Zugänge	9.085
Abgänge	-150.273
Zeitwertänderungen	-41.626
Umgliederungen	58.249
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>1.253.432</b>
davon verpfändet	1.204.280
Zugänge	13.669
Abgänge	-9.474
Zeitwertänderungen	-2.230
Umgliederungen	369.248
<b>Stand am 30.09.2010</b>	<b>1.624.645</b>
davon verpfändet	1.149.572

#### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

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

TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Österreich	14.000	35.446
Deutschland	0	2.317
Zentraleuropa	6.173	6.075
Südosteuropa	56.510	401.946
	<b>76.683</b>	<b>445.784</b>

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.

### 3.1.4. Beteiligungen

TEUR	Anteil in %	30.09.2010	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		230	194
		<b>3.137</b>	<b>3.101</b>

### 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 30.09.2010 TEUR 18.144 (2009: TEUR 20.476). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

### 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 vier in Deutschland gelegenen Immobilien.

TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Deutschland	7.954	0
Österreich	0	54.300
	<b>7.954</b>	<b>54.300</b>

### 3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Guthaben bei Kreditinstituten	72.131	149.918
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	40.000	60.000
Kassenbestand	72	233
	<b>112.203</b>	<b>210.151</b>

### 3.1.7. Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 49.722 (2009: TEUR 44.832) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/Einkaufszentrum 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 30.09.2010 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 7.338 (2009: TEUR -9.966).

Zum 30.09.2010 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2010 beträgt EUR 79,3 (2009: EUR 81,14) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2010</b>	<b>234.352</b>			<b>484</b>	<b>234.836</b>
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			7.338		7.338
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				784	784
<b>Genussscheinkapital zum 30.09.2010</b>	<b>234.352</b>	<b>12.762</b>	<b>7.338</b>	<b>1.268</b>	<b>255.720</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>3,96</b>	<b>2,28</b>	<b>0,39</b>	<b>79,3</b>

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
<b>Genussscheinkapital 01.01.2009</b>	<b>234.352</b>			<b>1.679</b>	<b>236.031</b>
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
<b>Genussscheinkapital zum 31.12.2009</b>	<b>234.352</b>	<b>36.788</b>	<b>-9.966</b>	<b>484</b>	<b>261.658</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>11,41</b>	<b>-3,09</b>	<b>0,15</b>	<b>81,14</b>

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 1.157.144. Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

TEUR	30.09.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	211.226
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	254.020
Restlaufzeit über 5 Jahre	691.898
	<b>1.157.144</b>

### 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 867; per 31.12.2009: TEUR 1.402) bzw. den langfristigen finanziellen Schulden (TEUR 72.837; 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 30.09.2010 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 20.812, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 280, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.



30.09.2010

TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	413.817		54.068
Caps	295.746	867	
Collars	200.000		18.769
<b>Summe</b>	<b>909.563</b>	<b>867</b>	<b>72.837</b>

31.12.2009

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

### 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Erlöse

Die Erlöse gliedern sich wie folgt auf:

TEUR	1 – 9/2010	1 – 9/2009
Mieterlöse	75.540	66.618
Betriebskostenerlöse	23.615	19.399
Erlöse aus der Hotel- bewirtschaftung	27.050	26.095
	<b>126.205</b>	<b>112.112</b>

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

TEUR	1 – 9/2010	1 – 9/2009
Büroobjekte	22.848	28.051
Wohnobjekte	20.782	21.775
Geschäftsobjekte	28.218	14.415
Hotels	3.692	2.377
	<b>75.540</b>	<b>66.618</b>

#### 3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen in Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen. Sie umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Vermittlungsprovisionen und Wertberichtigungen von Forderungen.

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 548 (2009: 512) 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

In den ersten drei Quartalen 2010 wurden sechs Wohnimmobilien (drei in Wien und drei in Berlin) sowie eine Büroimmobilie in Wien – alle über dem aktuellen Schätzwert – verkauft.

TEUR	1-9/2010	1-9/2009
<b>Veräußerungserlös:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.470	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	56.050	26.459
Vorräte	13.684	0
	<b>81.204</b>	<b>26.459</b>
<b>Buchwert abgegangener Immobilien:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-9.519	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-54.300	-25.630
Vorräte	-10.565	0
	<b>-74.384</b>	<b>-25.630</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.951	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.750	829
Vorräte	3.119	0
	<b>6.820</b>	<b>829</b>

### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	1-9/2010	1-9/2009
Finanzierungsaufwand	-33.335	-33.110
Finanzierungsertrag	464	2.265
	<b>-32.871</b>	<b>-30.845</b>

### 3.2.5. Ertragssteuern

TEUR	1-9/2010	1-9/2009
Laufender Steueraufwand	-1.407	-293
Latenter Steueraufwand	-1.863	2.218
	<b>-3.270</b>	<b>1.925</b>

## 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
<b>Gesamterlöse</b>
Sonstige betriebliche Erträge
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung
<b>Bruttoergebnis</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
Verwaltungsaufwand
<b>EBITDA</b>
Abschreibungen
Ergebnis aus der Immobilienbewertung
<b>EBIT</b>
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
15.639	18.955	26.374	25.851	15.306	18.299	18.220	3.513	75.540	66.618
3.497	4.378	8.840	9.626	5.178	4.963	6.100	432	23.615	19.399
16.320	16.041	0	0	10.730	10.054	0	0	27.050	26.095
<b>35.456</b>	<b>39.374</b>	<b>35.214</b>	<b>35.478</b>	<b>31.214</b>	<b>33.316</b>	<b>24.320</b>	<b>3.945</b>	<b>126.205</b>	<b>112.112</b>
1.562	6.466	1.232	1.331	238	-1.827	614	114	3.646	6.084
-8.905	-9.088	-20.880	-20.055	-6.475	-6.369	-11.267	-1.108	-47.528	-36.619
-13.247	-13.564	0	0	-7.924	-7.663	0	0	-21.171	-21.227
<b>14.866</b>	<b>23.188</b>	<b>15.566</b>	<b>16.754</b>	<b>17.053</b>	<b>17.457</b>	<b>13.667</b>	<b>2.951</b>	<b>61.152</b>	<b>60.350</b>
6.300	829	520	0	0	0	0	0	6.820	829
-6.677	-5.146	-3.701	-3.540	-862	-2.130	-1.750	-1.005	-12.990	-11.821
<b>14.489</b>	<b>18.871</b>	<b>12.385</b>	<b>13.214</b>	<b>16.191</b>	<b>15.328</b>	<b>11.917</b>	<b>1.945</b>	<b>54.982</b>	<b>49.358</b>
-2.794	-2.599	-135	-163	-3.522	-3.288	-771	-898	-7.222	-6.948
2.300	-250	5.470	-1.900	0	-37.450	-10.000	-56.875	-2.230	-96.475
<b>13.995</b>	<b>16.022</b>	<b>17.720</b>	<b>11.151</b>	<b>12.669</b>	<b>-25.411</b>	<b>1.146</b>	<b>-55.828</b>	<b>45.530</b>	<b>-54.065</b>
<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
495.500	486.055	551.762	550.060	395.778	398.273	443.449	454.058	1.886.489	1.888.446
649.468	679.269	330.985	348.719	259.087	241.987	46.649	44.990	1.286.190	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
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group

Die Organe der Sparkassen Immobilien AG sind:

**Vorstand der Sparkassen Immobilien AG**

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

**Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG**

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  
Michael MATLIN, MBA, New York  
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien  
Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 30.09.2010 und 31.12.2009 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Sonstige Forderungen	621	432
Guthaben bei Kreditinstituten	67.688	166.458
<b>Forderungen</b>	<b>68.309</b>	<b>166.890</b>

TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Langfristige Bankverbindlichkeiten	360.425	404.700
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	64.098	71.169
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	100.000	76.000
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	613	1.687
Sonstige Verbindlichkeiten	237	592
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>525.373</b>	<b>544.148</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2010 bis 30.09.2010 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

TEUR	1 - 9/2010
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	1.742
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	10.753
Sonstige Aufwendungen	1.173
<b>Aufwendungen</b>	<b>13.668</b>

TEUR	1 - 9/2010
Miete und Betriebskosten	230
Bankzinsen	95
Sonstige Zinserträge	103
<b>Erträge</b>	<b>428</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im vierten Quartal 2010 wurde ein Vertrag über den Verkauf einer Wohnimmobilie in Berlin zu einem über dem letzten Schätzwert liegenden Veräußerungspreis unterzeichnet. Darüber hinaus wurde am 12.10.2010 das Objekt Neutor 1010 eröffnet.

Wien, am 25.11.2010

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# KONTAKT

## **Sparkassen Immobilien AG**

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

Tel.: +43 (0)50 100-27521

Fax: +43 (0)50 100 9-27521

E-Mail: office@simmoag.at

36

## **Investor Relations**

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

## **Unternehmenskommunikation**

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27522

Fax: +43 (0)50 100 9-27522

# IMPRESSUM

## **Konzept und Gestaltung**

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## **Fotos**

Georg Schenk, Wien (Vorstand)

Cocolos, Bukarest (Sun Offices)

Christina Häusler, Wien (Neutor 1010)

Andrej Klizan, Bratislava (Galvaniho 4)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover)

Sparkassen Immobilien AG Bildarchiv, Wien (Serdika Center)

# FINANZKALENDER 2011

14.04.2011	Veröffentlichung Jahresergebnis 2010 (Bilanzpressekonferenz)
19.05.2011	Ergebnisse erstes Quartal 2011
31.05.2011	Ordentliche Hauptversammlung
30.08.2011	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2011
24.11.2011	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2011

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.



**SPARKASSEN IMMOBILIEN AG**, Friedrichstraße 10, A-1010 Wien  
Tel.: +43 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556  
E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)