

EANS-Adhoc: Sparkassen Immobilien AG startet mit stabilem, positivem 1. Quartal 2009

Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.

25.05.2009

- > EBIT mit EUR 13,5 Mio. deutlich positiv (Q1 2008: EUR 18,9 Mio.)
 - > Konzerngewinn von EUR 0,5 Mio. (Q1 2008: EUR 6,2 Mio.)
 - > Konstante Umsatz- und Mieterlössteigerung um je 6 % bzw. 5 %
 - > Gesamt-Brutto-Mietrendite 6,8 %, hoher Vermietungsgrad von 91 %
 - > Stabiles, breit diversifiziertes Immobilienportfolio im Wert von EUR 1,83 Mrd. mit hohem Wohnanteil
 - > Kernaktionär Vienna Insurance Group stockt auf
 - > OMV auch künftig größter Mieter der Sparkassen Immobilien AG

Die börsennotierte Sparkassen Immobilien AG (Bloomberg: SPI:AV, Reuters: SIAG.VI) kann im derzeitigen Marktumfeld auf ein stabiles erstes Quartal 2009 mit einem deutlich positiven EBIT, einem Gewinn sowie einer Steigerung der Mieterlöse und des Umsatzes verweisen.

Operatives Ergebnis: Steigerung der Umsatz- und Mieterlöse

Die Umsatz- und Mieterlöse der Sparkassen Immobilien AG wuchsen im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 28,5 Mio. (+6 %) bzw. EUR 22,3 Mio. (+5 %). Da im Zuge der Bilanzerstellung aktuelle externe Bewertungsgutachten vorlagen, ergab sich beim Bewertungsergebnis im ersten Quartal keine Änderung (Q1 2008: EUR 0,1 Mio.). Sonstige betriebliche Erträge stiegen stark von EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,4 Mio. an. Dies ist auf den deutlich gestiegenen Gross Operating Profit der Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest zurückzuführen. Im ersten Quartal 2009 wurden keine Immobilien veräußert, der Gewinn aus Immobilienverkäufen hatte im ersten Quartal 2008 EUR 5 Mio. betragen. Diese Differenz zum Veräußerungsergebnis des ersten Quartals 2008 spiegelt sich auch in den Kennzahlen EBIT und FFO wider.

Ertragsentwicklung: EBIT deutlich positiv

Das EBITDA fiel von EUR 19,9 Mio. um 20 % auf EUR 15,9 Mio. Das EBIT der Sparkassen Immobilien AG ist mit EUR 13,5 Mio. (Q1 2008: EUR 18,9 Mio.) deutlich positiv. Das Finanzergebnis entwickelte sich von EUR -7,5 Mio. auf EUR -10,2 Mio. Die Aufwendungen für Genussscheine sanken von EUR -3,8 Mio. auf EUR -2,8 Mio. Das EBT sank von EUR 7,6 Mio. auf EUR 0,4 Mio. Der Konzerngewinn nach Minderheiten belief sich zum 31.03.2009 auf EUR 0,5 Mio. (Q1 2008: EUR 6,2 Mio.). Das Net Operating Income (NOI) liegt mit EUR 17,7 Mio. leicht unter dem Wert des ersten Quartals 2008 (EUR 17,9 Mio.), dies entspricht einem Rückgang von 1 %. Die NOI-Marge (NOI/Umsatz) lag bei 61 %. Der operative Cashflow erhöhte sich von EUR 14,3 Mio. auf EUR 15,9 Mio. Die Funds from Operations (FFO) sanken um 75 % und betrugen zum Stichtag EUR 2,1 Mio. (Q1 2008: EUR 8,2 Mio.). Auch hier spiegelt sich die Differenz zum Veräußerungsergebnis des ersten Quartals 2008 wider.

Immobilienvermögen gesteigert

Durch den planmäßigen Fortschritt der Entwicklungsprojekte wurde das Immobilienvermögen der Gesellschaft im vergangenen Quartal auf EUR 1,83 Mrd. gesteigert. Die Entwicklungsprojekte machen rund 17 % des Gesamtportfoliowertes aus und werden zu Herstellungskosten bilanziert. Das Ertragsportfolio nach Fläche besteht zu 44 % aus Wohnimmobilien sowie aus Büroobjekten (28 %), Geschäftsgebäuden (17 %), Hotels (7 %) und sonstigen Immobilien (4 %). Mehr als die Hälfte der Ertragsobjekte liegt in Deutschland. 27 % des Portfolios befinden sich in Österreich, die übrigen 22 % liegen in der Slowakei, Tschechien, Kroatien, Rumänien und Ungarn. Mit Ausnahme eines einzelnen Büroobjektes im EU-Beitrittskandidatenland Kroatien liegen sämtliche

Investments der Sparkassen Immobilien AG in Ländern der Europäischen Union. Der Vermietungsgrad des Ertragsportfolios zum Stichtag lag unverändert stabil bei 91 %. Die durchschnittliche Brutto-Mietrendite (Miete/Verkehrswert) quer über alle Länder betrug zum Stichtag 6,8 %.

Alle Entwicklungsprojekte zeitlich im Plan

Die laufenden Entwicklungsprojekte der Sparkassen Immobilien AG sind weiterhin zeitlich im Plan, zeigen sehr gute Baufortschritte und verfügen über ausgezeichnete Vorverwertungsraten. Bei den Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia betragen die Vorverwertungsraten über 80 %. Das Hotel Vysoká in Bratislava wird noch heuer fertig gestellt und ist an Austria Trend Hotels vermietet. Gemeinsam mit den Wiener Projekten - dem Wohn- und Bürogebäude Neutorgasse und dem Studentenwohnheim Sechshauser Straße - werden die Entwicklungsprojekte nach ihrer Fertigstellung 2009/2010 deutliche Mieterlössteigerungen für die kommenden Jahren liefern.

s IMMO Aktie: Performance Quartalsende + 18,7 %, Kernaktionär stockt auf

Die s IMMO Aktie konnte das erste Quartal 2009 mit einer Performance von + 18,7 % und einem Kurs von EUR 2,35 erfreulich abschließen. Dieser Trend und eine deutliche Steigerung des Handelsvolumens konnten auch in den letzten Wochen fortgesetzt werden. Die Aktie notiert aktuell (Stand: 22.05.2009) bei einem Kurs von EUR 4,22. Dies bedeutet einen Preisabschlag von 52 % zum Net Asset Value (NAV), der per 31.03.2009 bei EUR 8,8 lag (Q1 2008: EUR 9,6). Der zweite Kernaktionär neben der Erste Group - die Vienna Insurance Group - hat im April 2009 die Meldegrenze von 10 % überschritten. Die Sparkassen Immobilien AG sieht diese Aufstockung als langfristigen Vertrauensbeweis des neuen Kernaktionärs. Das Netzwerk, die Größe und die Erfahrung der Erste Group und der Vienna Insurance Group in den Kernmärkten der Gesellschaft stärken die Sparkassen Immobilien AG nachhaltig in ihrer künftigen Entwicklung.

Erwerb des neuen OMV Head Office im Viertel Zwei

Mit dem Erwerb des neuen Head Office der OMV AG und dem Verkauf der bestehenden OMV-Zentrale in Wien beweist die Sparkassen Immobilien AG, dass sie auch in einem schwierigen Umfeld in der Lage ist, besondere Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten zu nutzen. Das neue Head Office befindet sich am Areal "Viertel Zwei", einem der attraktivsten Bürostandorte Wiens, und bietet den OMV-Mitarbeitern auf einer Gesamt-Mietfläche von über 47.000 m² modernste Büroräumlichkeiten und optimale Arbeitsbedingungen. Das Closing für beide Transaktionen ist in den kommenden Monaten vorgesehen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2009 - 31.03.2009

in Mio. EUR / Fair Value-Methode

	01.01. - 31.3.2009	01.01. - 31.3.2008	Veränderung in %
Umsatzerlöse	28,5	26,9	+ 6
davon Mieterlöse	22,3	21,2	+ 5
Neubewertung Liegenschaften	0	0,1	
Sonstige betriebliche Erträge	1,4	0,5	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	5,0	
Betriebsleistung	29,9	32,6	- 8
Abschreibungen	- 2,4	- 1,1	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 14,1	- 12,6	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit / EBIT	13,5	18,9	- 29
Finanzergebnis	- 10,2	- 7,5	
Aufwendungen für Genussscheine	- 2,8	- 3,8	
Periodenüberschuss vor Steuern / EBT	0,4	7,6	
Ertragssteuern	0,0	- 1,4	
Konzerngewinn	0,5	6,2	- 92

Immobilienkennzahlen per 31.03.2009

Anzahl der Immobilien	263	
Gesamtnutzfläche in m2	1.511.400	
- davon in Österreich	339.900	
- davon in Deutschland	602.700	
- davon in Osteuropa/Südosteuropa	568.800	
Immobilienvermögen in Mio. EUR (Marktwert)	1.828,2	
Vermietungsgrad	91 %	
Durchschnittliche Mietrendite	6,8 %	

Rückfragehinweis:

Rebecca Reichmann, MRICS

Investor Relations

Tel.: 0043 50 100 27402

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

Bosko Skoko

Corporate Communications

Tel.: 0043 50 100 27522

E-Mail: bosko.skoko@s-immoag.at

Emittent: Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

Telefon: +43(0)50100-27550

FAX: +43(0)050100-927559

Email: office@s-immoag.at

WWW: www.sparkassenimmobilienag.at

Branche: Immobilien

ISIN: AT0000652250

Indizes: ATX Prime, Immobilien-ATX

Börsen: Amtlicher Handel: Wien

Sprache: Deutsch



Aussendung übermittelt durch euro adhoc
The European Investor Relations Service