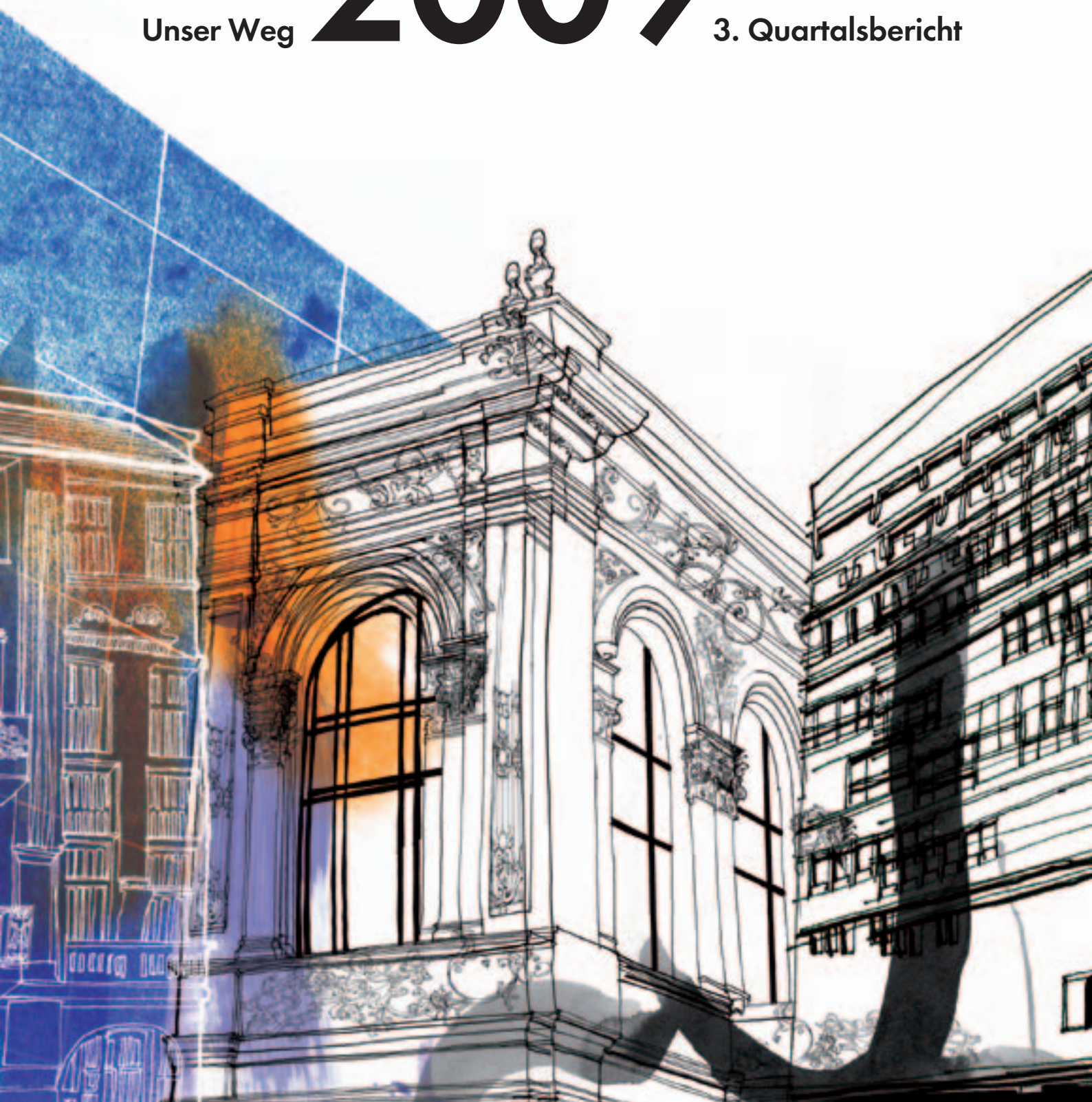




Unser Weg **2009** 3. Quartalsbericht



# Kennzahlen

## Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	01.01.–30.09.2009	01.01.–30.09.2008
Umsatz	86,0	81,5
- davon Mieterlöse	66,6	63,9
EBITDA	49,4	49,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-54,1	45,4
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)	-73,5	14,2
Konzernergebnis	-71,6	11,7
Cashflow aus dem Ergebnis	48,2	41,3
Eigenkapital	532,2	633,9
Loan-to-Value-Ratio in %	54	43
EV/EBITDA	27	21
FFO	7,7	16,1
Börsenkapitalisierung per 30.09.2009	581,3	543,5
- davon s IMMO Aktie	355,6	327,7
- davon s IMMO INVEST	225,7	215,8

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30.09.2009	30.09.2008
Anzahl Objekte	260	261
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.839	1.705
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.515.100	1.448.400
Brutto-Mietrendite in %	6,7	6,4
Vermietungsgrad in %	90,2	91,0

## Aktienkennzahlen

	30.09.2009	30.09.2008
Ergebnis je Aktie (EPS) in EUR	-1,05	0,17
Net Asset Value (NAV) pro Aktie in EUR	7,6	9,7
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CE)	35	15
Kurs-Abschlag zu NAV in %	31	51
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718
Ultimokurs in EUR	5,22	4,81

## Finanzkalender 2010

Veröffentlichung Jahresergebnis 2009 (Bilanzpressekonferenz)	28. April 2010
Ergebnisse 1. Quartal 2010	20. Mai 2010
Ordentliche Hauptversammlung	21. Mai 2010
Ergebnisse 1. Halbjahr 2010	31. August 2010
Ergebnisse 3. Quartal 2010	25. November 2010

# Inhalt

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



# Brief an die Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Die letzten neun Monate waren die wohl herausforderndsten unserer 22-jährigen Unternehmensgeschichte. Die Immobilienbranche und damit auch die Sparkassen Immobilien AG waren im Zeitraum Jänner bis September 2009 weiterhin von den massiven Auswirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Die negative Entwicklung am Markt – insbesondere die von Investoren erwarteten höheren Renditen bei Immobilieninvestitionen am osteuropäischen Markt und der damit verbundene Rückgang von Immobilienbewertungen – schlug sich auch in der Entwicklung unseres Ergebnisses deutlich nieder und führte erstmals zu einem negativen Buchergebnis. Auch wenn unsere konservative Geschäftspolitik gerade beim Neubewertungsergebnis zu schmerzlichen Einschnitten führt, sind wir weiterhin von diesem vorsichtigen Ansatz überzeugt und werden ihn konsequent weiterführen.

Im Gegensatz zu diesen rein buchmäßigen Bewertungsergebnissen konnten wir am 12.11.2009 den Verkauf unseres kürzlich fertiggestellten Büroentwicklungsprojektes Gemini in Prag an die Deka Immobilien AG abschließen und einen hohen Gewinn in der Höhe des Neubewertungsergebnisses vom Vorjahr in Cash realisieren. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 110 Mio. stellt diese Vorzeigetransaktion nicht nur den größten Verkauf in der Geschichte der Sparkassen Immobilien AG, sondern auch unser bisher erfolgreichstes Entwicklungsprojekt dar. Mit diesem Verkauf im 4. Quartal 2009 konnten wir allein das Transaktionsvolumen in Tschechien mehr als verdoppeln. Es handelt sich insgesamt um eine der größten Transaktionen in Zentral- und Osteuropa im Jahr 2009. Von Analysten und Brokern erhielten wir das Feedback, dass der Deal der CEE-Region einen dringend benötigten Vertrauensschub gebracht habe. Transaktionen wie diese zeigen, dass auch in der derzeitigen Situation hohe Erträge mit Core-Assets zu erzielen sind, und dies nicht nur in einem reifen Markt wie etwa London.

Einer guten operativen Entwicklung in den ersten drei Quartalen 2009 stehen von uns durchgeführte, nicht liquiditätswirksame negative Buchwertänderungen von EUR 96,5 Mio. gegenüber. Die Abwertungen entfielen zu 98 % auf Zentral- und Südosteuropa. Durch die Rezession und die bis zum Sommer 2009 anhaltende Finanzkrise war der Immobilieninvestmentmarkt massiv eingebrochen. Im Vergleich zu den Vorjahren kommt es vor allem in Zentral- und Südosteuropa

kaum zu relevanten Transaktionen, und es herrscht eine negative Stimmung der internationalen Bewerter. Unser Neubewertungsergebnis reflektiert im Wesentlichen den durch die anhaltenden Folgen der Immobilien- und Finanzkrise nochmaligen Anstieg der Immobilienrenditen („Yield-Shift“), der zu einem Rückgang der Immobilienwerte und damit zu einem nicht cash-wirksamen negativen Bewertungseffekt führte. Das bedeutet, dass ein und dasselbe Haus bei unveränderter Lage und gleichem Mietertrag oft um bis zu 20 – 30 % niedriger bewertet wird als zuvor.

Die Bilanzierung langfristiger Immobilieninvestments mit hypothetischen und sehr volatilen „Tageswerten“ ist diskussionswürdig, entspricht aber geltenden internationalen Standards, denen auch wir unterworfen sind. Aus diesen Gründen haben wir das Portfolio der Sparkassen Immobilien AG in unserer Bilanz buchmäßig abgewertet. Wir sind überzeugt, dass der Markttrend mittelfristig wieder nach oben gehen und dieses Ergebnis zukünftig mehr als aufgeholt werden wird.

Auf der operativen Seite setzten wir auch in schwierigen Zeiten konsequent unsere Ziele um und steigerten erfolgreich wesentliche Immobilienkennzahlen wie Cashflow, Mieterlöse und das operative Immobilienergebnis (NOI). Per 30.09.2009 beinhaltet unser Portfolio 260 Immobilien auf einer Gesamtfläche von 1.515.100 m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad unserer Immobilien beträgt sehr gute 90,2 %, die Brutto-Mietrendite liegt bei 6,7 %.

Erfreulich ist die weitere Steigerung unserer Umsatz- und Mieterlöse auf EUR 86,0 Mio. (+6 %) und EUR 66,62 Mio. (+4 %). Nach Nutzungsarten betrachtet, tragen unsere Wohnimmobilien circa zu einem Drittel zu den Mieteinnahmen bei. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtszeitraum von EUR 4,3 Mio. auf EUR 11,0 Mio. Besonders erfreulich ist die Steigerung des operativen Cashflows um 17 % auf EUR 48,2 Mio. (Q3 2008: EUR 41,4 Mio.). Das EBITDA blieb mit EUR 49,4 Mio. stabil (Q3 2008: EUR 49,6 Mio.). Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit einschließlich Abwertungen (EBIT) fiel auf EUR -54,1 Mio. (Q3 2008: EUR 45,4 Mio.), was insgesamt zu einem negativen Periodenergebnis von EUR -71,6 Mio. (Q3 2008: EUR 11,7 Mio.) führte. Die risikotragende Eigenschaft des s IMMO INVEST Genussscheines wirkte sich in dem erstmalig negativen Genussscheinergebnis von EUR -11,4 Mio. aus. Die Cash-Reserven der Sparkassen Immobilien AG liegen bei EUR 188 Mio.

In den ersten drei Quartalen 2009 investierte die Sparkassen Immobilien AG insgesamt mehr als EUR 150 Mio. in Entwicklungsprojekte, die 20 % des Immobilienportfolios ausmachen. Alle Projekte liegen baulich voll im Plan. Einige davon konnten vor kurzem erfolgreich eröffnet werden. Für das Wohn- und Büroprojekt „Neutor 1010“ fand Anfang Oktober 2009 die Gleichfeier statt. Das zu 100 % langfristig vermietete Studentenwohnheim und Seniorentageszentrum Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde im September 2009 fertiggestellt und im November 2009 eröffnet. Neben dem Bürogebäude Galvaniho 4, das noch heuer fertiggestellt wird, ist das Austria Trend Hotel „Vysoká“ das zweite Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG in Bratislava. Das 4-Sterne-Hotel mitten im Zentrum der Altstadt ist seit Oktober 2009 in Betrieb. Die feierliche Eröffnung fand im November 2009 statt. Die beiden Einkaufszentren Serdika Center in Sofia und Sun Plaza in Bukarest werden im Frühjahr 2010 eröffnet und verfügen bereits über Verwertungsraten von jeweils ca. 90 %. All diese Entwicklungsprojekte werden nach ihrer Fertigstellung zu deutlichen Mieterlössteigerungen und einer Verdoppelung des Cashflows in den kommenden Jahren führen.

Positive Impulse setzte die Sparkassen Immobilien AG auch am Kapitalmarkt: Die gute Kursentwicklung der s IMMO Aktie in diesem Jahr hielt auch im 3. Quartal 2009 unvermindert an. Mit einem Schlusskurs von EUR 5,22 und einer Year-to-Date-Performance von 163,6 % wurde nicht nur das 3. Quartal erfolgreich abgeschlossen. Es gelang damit auch, den ATX, der auf Neun-Monats-Basis um 50,6 % zulegte, deutlich zu übertreffen.

Die Sparkassen Immobilien AG zählt mit der Erste Group und der Vienna Insurance Group zwei der größten Finanzdienstleister der Region zu ihren strategischen Kernaktionären. Auch von weiteren institutionellen Investoren besteht wieder verstärktes Interesse. Wir sehen dies als nachhaltige Stärkung und als langfristigen Vertrauensbeweis in das Geschäftsmodell unseres Unternehmens.

Wir werden konsequent an unserer Strategie eines starken und gut gewichteten Portfolios, solider Partner und stabiler Kernaktionäre festhalten – mit dem klaren Ziel, nachhaltige Werte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Mit Bedacht und ruhiger Hand werden wir unsere Gesellschaft sicher durch diese stürmischen Zeiten navigieren.

Gemeinsam mit unserer Top-Mannschaft, den Netzwerken unserer Kernaktionäre und Partner sowie unserer jahrzehntelangen Erfahrung werden wir unseren stabilen und konservativen Weg erfolgreich weitergehen.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig



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

# Geschäftsverlauf

## Marktumfeld

Sowohl vom Internationalen Währungsfonds (IWF) als auch von der Europäischen Zentralbank (EZB) liegen revidierte BIP-Wachstumsprognosen vor, die zeigen, dass der Aufschwung nun rascher eintritt als zuvor erwartet. Der IWF sagt mittlerweile ein weltweites BIP-Wachstum von 3 % für 2010 voraus. Eurostat, das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaften, meldet für das 3. Quartal 2009 ein BIP-Wachstum von 0,4 % und somit das Ende des negativen Wachstums, das fünf Quartale lang andauert hatte. Auch die Erwartungen für die CEE-Länder wurden nach oben revidiert. Davon profitiert unter anderem die österreichische Wirtschaft, die starke Handelsbeziehungen zu Zentral- und Osteuropa unterhält.

In diesem Umfeld entspannt sich die Finanzierungssituation für Banken und Kreditnehmer, Vertrauen kehrt langsam zurück. Die Banken haben wieder Zugang zu Geld und Kapital, sei es über die Emission von Anleihen, über Kapitalerhöhungen oder auch über die staatlichen Unterstützungspakete. Die meisten Banken sind wieder in der Lage, Kredite zu vergeben. Sie agieren jedoch nach wie vor risikohaft. Die Bonität des Kreditnehmers sowie die Qualität der Liegenschaft haben eine höhere Bedeutung als vor der Finanz- und Wirtschaftskrise, und die Kredithöhe in Relation zum Wert der Immobilien ist deutlich geringer als in den Boomjahren 2006/2007.

In den Immobilienmärkten sind die Investitionsaktivitäten gegenüber den Vorquartalen bereits deutlich angestiegen, liegen aber immer noch weit unter ihrem früheren Niveau. Sowohl die Preise als auch das Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot variieren zwischen den verschiedenen europäischen Städten nach Mikrolagen, Anlagevolumen und Mieterprofilen erheblich. Städte wie London bieten für die kommenden Monate einen eher positiven Ausblick, während die CEE- und SEE-Staaten noch hinterherhinken. In mehreren etablierten Märkten überstieg im 3. Quartal die Nachfrage nach Core-Assets in erstklassigen Lagen, die an bonitätsstarke Mieter mit langfristigen, stabilen Mieterträgen vergeben sind, das Angebot deutlich. Dies zeigt, wie gering die Risikobereitschaft immer noch ist. Die Yields für solche Immobilien beginnen – abhängig von der Lage – wieder zu sinken oder bleiben stabil. Unterstützt wird das neue Preisniveau wohl auch durch das zukünftig begrenzte Angebot an verfügbaren Core-Objekten. Die Nachfrage nach übrigen Anlagen bleibt jedoch, ebenso wie die entsprechenden Yields, weiterhin gering.

Nach Angaben von DTZ ist das Gesamtvolumen der gewerblichen Immobilieninvestitionen in Europa im Quartalsvergleich um 13 % auf EUR 13,5 Mrd. gestiegen, liegt damit aber immer noch deutlich unter dem Quartalsdurchschnitt von EUR 32 Mrd. Insgesamt prägten private Immobilieninvestitionen die Aktivitäten – auf sie entfiel fast die Hälfte aller Transaktionen. Börsennotierte Immobiliengesellschaften waren die Hauptverkäufer in diesem Quartal.

Wie CB Richard Ellis berichtet, blieben die Yields erstklassiger Wiener Büroimmobilien bei 5,7 % stabil, während das Transaktionsvolumen signifikant zurückging: Im 3. Quartal beliefen sich die Transaktionen auf nur EUR 50 Mio., obwohl die Nachfrage nach Core-Immobilien weiterhin boomt. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht eine starke Nachfrage privater Investoren und Stiftungen, die dazu führt, dass die Kapitalwerte auf Rekordhöhe klettern.

Der deutsche Investitionsmarkt zeigt wieder Dynamik: Das Transaktionsvolumen verzeichnet nach Angaben von DTZ im Quartalsvergleich einen Anstieg um 67 % auf EUR 2,7 Mrd., wobei die Käufer überwiegend über eine starke Eigenkapitalposition verfügen. In den wichtigsten Städten blieben die Yields gegenüber dem Vorquartal stabil, wobei laut DTZ und Savills die Talsohle nun erreicht ist.

Scheinbar beginnen die Investoren, zwischen den unterschiedlichen CEE- und SEE-Märkten zu unterscheiden. Bei DTZ glaubt man, dass in manchen Märkten eine Restrukturierungsphase unvermeidlich ist, während andere zum Vorteil für institutionelle Anleger sowohl kurz- als auch mittelfristig überdurchschnittlich abschneiden dürften. Die Renditen erstklassiger Büroimmobilien in Prag liegen laut DTZ beispielsweise bei ca. 7 %. In Tschechien machte das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2009 nur EUR 100 Mio. aus – ein Rückgang von 89 % im Jahresvergleich. Immobilienberater stellen allerdings auch erste Anzeichen für eine neuerliche Harmonisierung der Erwartungen zwischen Käufern und Verkäufern fest. Der Büromarkt in Budapest ist hingegen nach wie vor durch geringe Nachfrage und ein Überangebot an Flächen geprägt, obwohl sich der Konsens über die zukünftige Entwicklung der ungarischen Wirtschaft verbessert hat. Auch die Dekompression der Yields hat sich verlangsamt, und erstklassige Büroflächen erzielen stabile 8 %.

## Performance in den ersten neun Monaten 2009

### Umsatz- bzw. Mieterlössteigerung

Der Umsatz der ersten drei Quartale 2009 belief sich auf EUR 86,0 Mio. (Q3 2008: EUR 81,5 Mio.). Davon entfielen EUR 66,6 Mio. auf Mieterlöse. Dies bedeutet eine Steigerung um 6 % bzw. 4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008. Den größten Anteil liefert dabei unverändert Deutschland und Österreich mit 68,4 %, gefolgt von Zentraleuropa (Slowakei, Tschechien, Ungarn) mit 27,0 % und Südosteuropa (Bulgarien, Rumänien, Kroatien) mit 4,6 % der Umsatzerlöse.

Nach Nutzungsarten betrachtet, liefert das Büroimmobilien-segment mit 42,1 % den größten Anteil an den Mieterlösen. Wohnimmobilien machten 32,7 % aus, Retailimmobilien 21,6 % und Hotels 3,6 %.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtszeitraum auf EUR 11,0 Mio. (Q3 2008: EUR 4,3 Mio.). Dies ist hauptsächlich auf den Beitrag des Hotels Marriott in Wien sowie einen einmaligen Erlös durch eine Abschlagszahlung eines Mieters zurückzuführen.

### Neubewertungen und Verkäufe von Immobilien

In den ersten drei Quartalen konnten drei Immobilien mit einem Gesamtgewinn von EUR 829.000 veräußert werden. Bei den Objekten handelt es sich um Schärldinger Straße 5 (Linz-Pasching), Otto-Wagner-Platz 5 (Wien) und Ketzergasse 6-8 (Wien). Das Neubewertungsergebnis betrug im Betrachtungszeitraum EUR -96,5 Mio. (Q3 2008: EUR -1,0 Mio.). Von dieser Summe entfallen 98 % auf den zentral- und südosteuropäischen Raum. Das Neubewertungsergebnis reflektiert im Wesentlichen den durch die anhaltenden Folgen der Immobilien- und Finanzkrise nochmaligen Anstieg der Immobilienrenditen (Yield-Shift), der zu einem Rückgang der buchmäßigen Immobilienwerte und damit zu einem nicht cash-wirksamen negativen Bewertungseffekt führte.

### Ertragslage

Das EBITDA beträgt in den ersten neun Monaten EUR 49,4 Mio. (Q3 2008: EUR 49,6 Mio.), das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) fiel auf EUR -54,1 Mio. (Q3 2008: EUR 45,4 Mio.). Dieser Rückgang resultiert aus den Neubewertungen. Infolge des größeren Immobilienportfolios kommt es zu einem Anstieg der betrieblichen Aufwendungen. Das Finanzergebnis

veränderte sich auf EUR 30,8 Mio. (Q3 2008: EUR 22,4 Mio.), was auf das höhere Finanzierungsvolumen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis der Periode reduziert sich von EUR 11,7 Mio. auf EUR -71,6 Mio. Die risikotragende Eigenschaft des s IMMO INVEST Genussscheines wirkte sich in dem erstmalig negativen Genussscheinergebnis von EUR -11,4 Mio. aus. Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR -1,05 gegenüber EUR 0,17 im Vergleichszeitraum.

Das Net Operating Income (NOI) ist im Betrachtungszeitraum auf EUR 54,4 Mio. gestiegen (Q3 2008: EUR 52,2 Mio.), die NOI-Marge (NOI/Umsatz) beträgt 60 %.

Der operative Cashflow konnte in den ersten drei Quartalen gegenüber der Vorjahresperiode um erfreuliche 17 % auf EUR 48,2 Mio. gesteigert werden (Q3 2008: EUR 41,3 Mio.).

### Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der Sparkassen Immobilien AG betrug zum Stichtag 30.09.2009 insgesamt EUR 2,1 Mrd. (31.12.2008: EUR 2,1 Mrd.). Das langfristige Vermögen stieg auf EUR 1,9 Mrd., das kurzfristige Vermögen ging um knapp 16 % auf EUR 255,4 Mio. zurück. Davon betragen die liquiden Mittel insgesamt EUR 187,6 Mio. Das Eigenkapital (inklusive des nachrangigen Genussscheinkapitales) betrug zum Stichtag 30.09.2009 insgesamt EUR 793,7 Mio. (31.12.2008: EUR 890,0 Mio.). Im selben Zeitraum stiegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten von EUR 668,8 Mio. auf EUR 753,3 Mio. an. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 4,2 % haben eine durchschnittliche Restlaufzeit der langfristigen Kredite von ca. zehn Jahren. Unsere Finanzierung ist gegen das Risiko steigender Zinsen sehr gut abgesichert. 11 % der Darlehen sind fix, 89 % variabel verzinst – jedoch durch entsprechende Zinssicherungsinstrumente abgesichert. Per 30.09.2009 betrug die Loan-to-Value-Ratio (Nettobankverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) 54 %.

### Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value (NAV, innerer Wert) der Sparkassen Immobilien AG lag infolge der oben ausgeführten Effekte zum 30.09.2009 bei EUR 7,6 je Aktie.

### Immobilienportfolio

Der Wert des Immobilienportfolios der Sparkassen Immobilien AG stieg im Betrachtungszeitraum auf EUR 1,839 Mrd. an.

Zum 30.09.2009 umfasste das Portfolio 260 Immobilien mit einer Gesamtnutzungsfläche von 1.515.100 m<sup>2</sup>. Das Portfolio befindet sich zum größten Teil in Österreich und Deutschland (21 % bzw. 39 %). 21 % liegen in Zentraleuropa und 19 % in Südosteuropa. Die Brutto-Mietrendite betrug zum 30.09.2009 6,7 %. Der Vermietungsgrad des Portfolios lag zum 30.09.2009 bei 90,2 %. In Österreich betrug der Vermietungsgrad 95 %, in Deutschland 86 %, in Tschechien 97 %, in Ungarn 92 % und in der Slowakei 98 %. Rumänien und Kroatien sind weiterhin vollvermietet.

### Überblick der Bruttomietrenditen

Österreich	6,3 %
Deutschland	6,5 %
CEE	7,3 %
SEE	10,2 %
<b>Summe</b>	<b>6,7 %</b>

### Entwicklungsprojekte

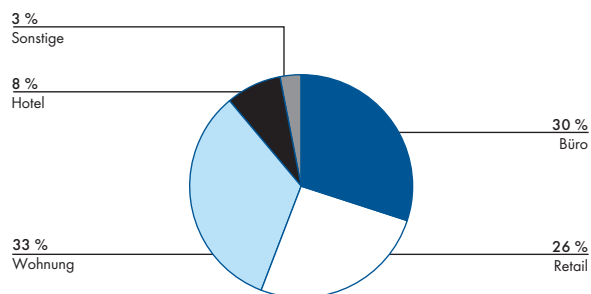
In den ersten drei Quartalen 2009 investierte die Sparkassen Immobilien AG mehr als EUR 150 Mio. in Entwicklungsprojekte. Die Projekte Sun Plaza, Serdika Center, Austria Trend Hotel „Vysoká“, Galvaniho 4 und Sechshäuser Straße werden nun At Fair Value und nicht At Cost bewertet.

**Sun Plaza, Bukarest, Rumänien:** Das innerstädtische Einkaufszentrum mit Büroflächen entsteht zentral im vierten Bezirk Bukarests an einem sehr günstig gelegenen Verkehrsknotenpunkt. Das Sun Plaza verfügt als einziges Shopping-Center der Stadt über einen direkten Zugang zur U-Bahn. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 200 Mio. Die Eröffnung des Einkaufszentrums ist für das Frühjahr 2010 geplant. Das Projekt wird zusammen mit dem französisch-rumänischen Entwickler EMCT errichtet und verfügt über 110.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandels-, Mall- und Büroflächen. Bei den Einzelhandelsflächen sind über 90 % vorverwertet: Der Lebensmittelhypermarkt Cora, der Baumarkt bauMax, das Möbelhaus Mobexpert, ein Kinokomplex sowie zahlreiche nationale und internationale Unternehmen sind die Hauptmieter von Sun Plaza und repräsentieren einen hervorragenden Mietermix.

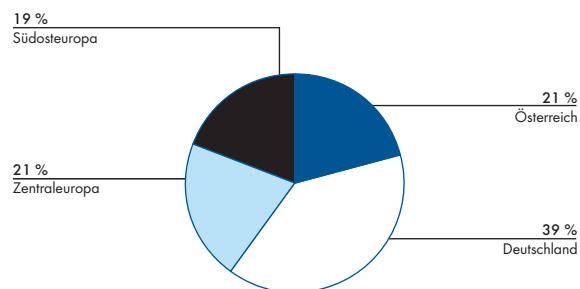
**Serdika Center, Sofia, Bulgarien:** Die Gleichfeier des größten zentral gelegenen Sofioter Einkaufszentrums fand am 08.10.2009 in Anwesenheit von rund 1.000 Gästen statt. Das

### PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG NACH NUTZUNGSART UND REGION (STICHTAG: 30.09.2009)

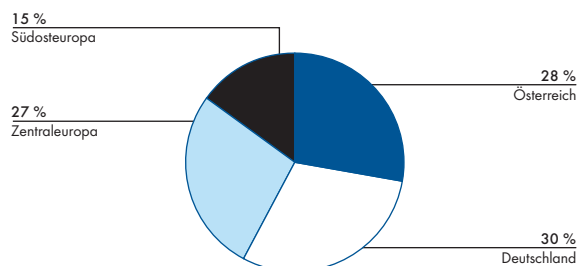
#### Fläche des Portfolios nach Nutzungsart



#### Fläche des Portfolios nach Regionen



#### Verkehrswert des Portfolios nach Regionen



Serdika Center ist ein Projekt der Sparkassen Immobilien AG und der ECE Projektmanagement, dem europäischen Marktführer in der Errichtung und dem Management innerstädtischer Einkaufszentren. Das Projekt verfügt über 91.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels-, Mall- und Büroflächen, ist zentral gelegen und bestens an öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen angebunden. Der Vermietungsauftrag für den Office-Teil wurde im Herbst 2009 an Colliers erteilt. Zurzeit gibt es noch keine Mietverträge. Da die Take-up-Raten im Bürosegment stark gesunken sind, rechnen wir damit, dass die Verwertung länger als ursprünglich geplant dauern wird. Das Shopping-Center wird etwa 220 Geschäfte mit internationalen und bulgarischen Marken beherbergen. Über 90 % der Shopping-Flächen sind bereits vorverwertet. Durch das Projekt werden über 2.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Ankermieter sind Peek & Cloppenburg mit ihrer ersten Filiale in Bulgarien, ein Geschäft für Unterhaltungselektronik der Marke Technopolis sowie ein Supermarkt des Betreibers Piccadilly. Zudem werden viele international bekannte Marken sowie ein Food-Court mit internationaler und lokaler Küche vertreten sein. Das Serdika Center, dessen Gesamtinvestitionsvolumen sich für die Sparkassen Immobilien AG auf EUR 210 Mio. beläuft, wird im Frühjahr 2010 eröffnet.

**Neutorgasse, Wien:** Am 01.10.2009 beging die Sparkassen Immobilien AG in der Wiener Innenstadt die Gleichfeier des Projektes Neutorgasse. Am folgenden Tag fand ein Fest für die künftigen Wohnungseigentümer und die Anrainer des neuen Hauses statt. Der Immobilienspezialist der Erste Group, die Immorent AG, ist für die Gesamtentwicklung und Errichtung dieses hochwertigen Büro- und Wohnhauses verantwortlich. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio. Das Gebäude wird nach dem Entwurf des Architekturbüros RATA-PLAN mit einem sehr anspruchsvollen Konzept umgesetzt. Der Verkauf eines Großteils der Wohnungen sowie Mietverträge für die Mehrzahl der Büroflächen sind vertraglich bereits fixiert.

**Sechshauser Straße, Wien:** Das Studentenwohnheim und Seniorentageszentrum im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde kürzlich fertiggestellt. Die Eröffnungsfeier fand am 10.11.2009 in den Räumlichkeiten des Vorstudienlehrganges statt. Das Gebäude verfügt über 7.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf sieben Geschossen und ist zur Gänze vermietet. Das Erdgeschoß wird als geriatrisches Tageszentrum für die Versorgung und Betreuung von Senioren genutzt. In den ersten beiden Obergeschoßen findet die Aus- und Weiterbildung von Studenten in Form des Vorstudien-

lehrganges der Universitäten Wien (VWU) statt. Vom dritten bis zum siebenten Obergeschoß sind knapp 150 Studenten in 90 Wohneinheiten des Studentenwohnheimes des Österreichischen Austauschdienstes (ÖAD) beheimatet. Die verschiedenen Nutzungen spiegeln sich auch im äußeren architektonischen Konzept in den drei Zonen der Fassade wider. Der Entwicklungspartner dieses Projektes ist Kallco Bauträger.

**Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei:** Das Projekt Galvaniho 4 liegt an einem etablierten Standort in Bratislava. Die Innenstadt ist in zehn Fahrminuten, der Flughafen von Bratislava in fünf Minuten erreichbar. In direkter Nähe verläuft die Autobahn D1, die das Business-Center Galvaniho mit den Autobahnen nach Westen und in das Landesinnere verbindet. Das sechsstöckige Büro- und Geschäftsgebäude liegt neben Galvaniho 1 und 2, beides zur Gänze vermietete Bestandsobjekte im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG. Das Projekt verfügt über 29.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eine unterirdische Garage mit 400 Stellplätzen und weitere 350 Außenstellplätze. Generalunternehmer ist die Firma Lindner, welche die Fertigstellung planmäßig im 4. Quartal 2009 abschließen wird. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projektes beläuft sich auf ca. EUR 46 Mio.

**Austria Trend Hotel „Vysoká“, Bratislava, Slowakei:** Mitten im Zentrum, am Beginn der Fußgängerzone der Altstadt, entwickelte die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit dem lokalen Projektentwickler Koliba ein Hotel mit einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Betreiber des Hauses mit knapp 200 Zimmern, vier Konferenzräumen, Wellness-Bereich und Parkgarage mit 96 Stellplätzen ist mit einem langfristigen Vertrag die österreichische Verkehrsbüro-Gruppe mit Austria Trend Hotels. Zusätzlich sind in dem Hotel 3.600 m<sup>2</sup> an Retail- und Büroflächen vorhanden. Das 4-Sterne-Haus präsentiert sich mit seiner charakteristischen Briefmarken-Fassade als neue touristische Sehenswürdigkeit. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projektes beträgt ca. EUR 55 Mio. Seit Oktober 2009 ist das Hotel in Betrieb, die feierliche Eröffnung fand im November 2009 statt.

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag konnte das Büro- und Geschäftsgebäude Gemini zu einem über dem aktuellen Verkehrswert liegenden Verkaufspreis an den Publikumsfonds Deka Immobilien Europa veräußert werden. Ebenfalls zu einem über dem letzten Verkehrswert liegenden Preis konnte ein Paket von zwei Zinshäusern und einem Büroobjekt in Österreich verkauft werden.

# s IMMO Aktie

## Investor Relations

### Performance der s IMMO Aktie

Die gute Kursentwicklung der s IMMO Aktie in diesem Jahr hielt auch im 3. Quartal 2009 unvermindert an. Der Schlusskurs am 30.09.2009 lag bei EUR 5,22 und entspricht einer Year-to-Date-Performance von 163,6 %. Die durchschnittliche Anzahl gehandelter Aktien in den ersten neun Monaten erreichte 150.000 Stück pro Tag, was einem Tagesvolumen von etwa EUR 780.000 entspricht. Davon wurden im Schnitt 36 % OTC (Over the Counter) gehandelt. Die s IMMO Aktie notierte per 30.09.2009 weiterhin mit einem Abschlag von 31 % zum Net Asset Value (NAV).

### Börsen- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000652250
Bloomberg	SPI:AV
Reuters	SIAG.VI
Gewinnverwendung	thesaurierend
Erstnotiz	28.06.2002
Kurs zum 30.09.2009 in EUR	5,22

### Performance

1 Jahr	+8,5 %
Year to Date	+163,6 %
3 Jahre p.a.	-16,3 %

### Performance der Wiener Börse

Die Wiener Börse hat in den ersten neun Monaten dieses Jahres den Zuwachs der meisten anderen internationalen Börsen deutlich übertroffen. Ende September schloss der ATX um 50,6 % über den Kursen per Ultimo 2008. Seit den Tiefstständen in der ersten Märzhälfte 2009 stieg der Index kontinuierlich an und stabilisierte sich im Laufe des Septembers auf hohem Niveau. Dieser positive Trend ist in erster Linie auf eine allgemein optimistischere Einschätzung der Risiken in den CEE-Ländern sowie auf die Wirkung der staatlichen Stützungs- bzw. Konjunkturprogramme zurückzuführen. Im Herbst mehrten sich aber mahnende Stimmen, die den Kursanstieg der Aktienmärkte als übertrieben und für nicht nachhaltig erklärten.

### Performance der Aktienmärkte weltweit

Nach einem sehr ernüchternden 1. Quartal 2009 konnten die Aktienbörsen weltweit im weiteren Verlauf des Jahres eine solide Kurs-Performance aufweisen. Es kristallisieren sich aber deutliche Unterschiede in der Entwicklung zwischen den USA und Europa sowie den „Emerging Markets“ heraus.

Die relativ moderate Kursentwicklung in den USA (S&P 500: +17 %) war von einem geringen Handelsvolumen begleitet, was auf eine eher skeptische Haltung der Investoren schließen lässt.

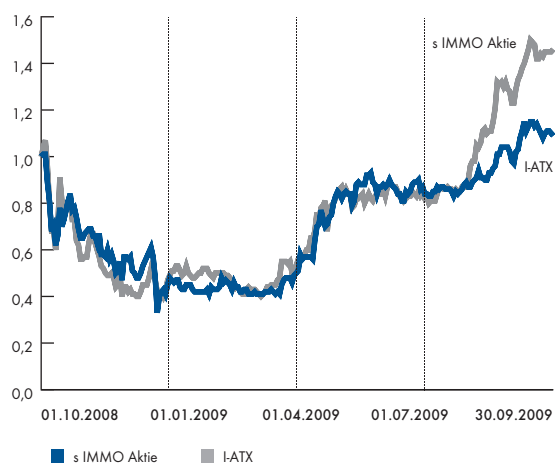
Die europäischen Märkte agierten deutlich dynamischer. Der den Gesamtmarkt abbildende DJ-Stoxx-600-Index konnte in den neun Monaten des laufenden Jahres 23,1 % zulegen. Noch bemerkenswerter war die Entwicklung im Finanzsektor: In den vergangenen drei Monaten konnte dieses Segment mit einem Zuwachs von 30 % die übrigen Segmente deutlich übertreffen. Diese positive Entwicklung ist auf die überraschend guten Halbjahresergebnisse der Banken (64 % der Unternehmen übertrafen die Gewinnerwartungen) zurückzuführen. Außerdem profitierte der Sektor von historisch niedrigen Leitzinsen und einer sich weiter entspannenden Situation am Interbankenmarkt.

In den vergangenen Monaten zeigte sich, dass Investoren besonders jene Sektoren suchten, die es zuvor im Bärenmarkt besonders hart getroffen hatte. Generell profitieren die Aktienmärkte weltweit von den niedrigen Renditen der Staatsanleihen. Die Zinskurve hat aktuell die gleiche Form wie im Jahr 1998. Steile Zinskurven haben sich rückwirkend betrachtet immer sehr positiv auf Gewinne am Aktienmarkt ausgewirkt. 10-jährige deutsche Staatsanleihen beispielsweise rentieren derzeit bei nur 3,36 %.

### Performance der globalen Immobilienaktienmärkte

Für die ersten neun Monate des laufenden Jahres zeigen sämtliche Immobilienaktienmärkte ein sehr positives Bild. Nach GPR 250 (Global Property Research) konnten die Immobilienaktien in den USA um 17,7 % im Jahr 2009 zulegen. Im Verhältnis dazu entwickelten sich die Immobilienaktienmärkte in Europa deutlich besser. Im Schnitt legten die Immobilienwerte um 33,7 % zu. Dabei gab es länderspezifisch starke Unterschiede. Österreich konnte europaweit mit 259,1 % die stärksten Anstiege verzeichnen. Großbritannien und Deutschland befanden sich mit 8,2 % für die ersten neun Monate auch schon wieder auf positivem Terrain.

### Performance s IMMO Aktie und I-ATX Oktober 2008 – September 2009 (indexiert)



### Performance s IMMO Aktie Jänner 2009 – September 2009 (in EUR)



### Aktienkennzahlen

	30.09.2009	30.09.2008
Ergebnis je Aktie (EPS) in EUR	-1,05	0,17
Cashflow/Aktie in EUR	0,11	0,24
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	7,6	9,7
Kurs/Cashflow-Verhältnis	35	15
Kursabschlag zu NAV in %	31	51
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718
Kurs per Quartalsultimo in EUR	5,22	4,81

## s IMMO INVEST

Beide Tranchen des s IMMO INVEST Genussscheines zeigten in den ersten drei Quartalen 2009 eine gute Performance und verbesserten sich um 54,3 % (AT0000795737) bzw. 40,0 % (AT0000630694) auf Schlusskurse von EUR 69,99 bzw. EUR 70,00 per 30.09.2009. Beide Tranchen werden nach wie vor mit einem Abschlag in Bezug auf ihren aktuellen bilanzierten Rückzahlungsanspruch in Höhe von EUR 81,1 pro Genussschein gehandelt (je 13,7 %).

Die eigenkapitalähnliche Eigenschaft des s IMMO INVEST Genussscheines wirkte sich in dem erstmalig negativen Genussscheinergebnis von EUR -11,4 Mio. aufgrund des negativen EBIT aus.

### Börsen- und Performedaten

ISIN-Nummer	AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche)
Bloomberg	SPIG:AV
Reuters	SIMlg.VI/SIMlga.VI
Gewinnverwendung	jährliche Ausschüttung
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004
Kurs zum 30.09.2009 in EUR	69,99/70,00

### Performance inkl. Ausschüttung

1 Jahr	+21,0 %/-8,4 %
Year to Date	+54,29 %/+40,0 %
3 Jahre p.a.	-6,7 %/-4,6 %

### Investor Relations

Unterstützt von den starken Halbjahresergebnissen, wurden sowohl die institutionellen Anleger als auch die Privatanleger über die laufenden Aktivitäten und Entwicklungen der Sparkassen Immobilien AG weiterhin informiert.

In Österreich war das Investor-Relations-Team bei unterschiedlichen Informationsveranstaltungen von Innsbruck bis Wien für direkte Auskünfte vor Ort anwesend. Einen Fixpunkt in der Investor-Relations-Arbeit stellte erneut die Teilnahme an der Investorenkonferenz der Erste Bank in Stegersbach dar.

Auch international nahm der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG an einer Vielzahl von Roadshows teil. HSBC Trinkhaus begleitete das Unternehmen in Köln und Düsseldorf. Mit KBC nahm die Sparkassen Immobilien AG Termine in New York, Boston und Chicago wahr. Bereits zum dritten Mal wurde eine Roadshow in den Mittleren Osten organisiert.

### Fakten über die Sparkassen Immobilien AG und die s IMMO Aktie

- Die Strategie der Sparkassen Immobilien AG beruht auf zwei Kernelementen: erstens auf der Optimierung der Renditen aus dem bestehenden Immobilienportfolio und zweitens auf der Fertigstellung der laufenden Entwicklungsprojekte in den Jahren 2009 und 2010, die ein wesentliches Cashflow-Wachstum für die nächsten Jahre mit sich bringen werden.
- Die Sparkassen Immobilien AG besitzt ein ausgewogenes Portfolio, das von seiner Diversifizierung nach Nutzungsarten und Regionen ebenso profitiert wie von der hohen Qualität der Gebäude, Standorte und Mieter.
- Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über eine solide Finanzstruktur mit einem Loan-to-Value-Verhältnis von ca. 54 %.
- Die Sparkassen Immobilien AG wird von zwei starken Aktionären – der Erste Group und der Vienna Insurance Group – unterstützt, die zwei der größten Finanzdienstleister in Österreich und im CEE-Raum sind.

### Finanzkalender 2010

Veröffentlichung Jahresergebnis 2009 (Bilanzpressekonferenz)	28. April 2010
Ergebnisse 1. Quartal 2010	20. Mai 2010
Ordentliche Hauptversammlung	21. Mai 2010
Ergebnisse 1. Halbjahr 2010	31. August 2010
Ergebnisse 3. Quartal 2010	25. November 2010

# Konzernabschluss

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



# Konzernbilanz

zum 30.09.2009

in TEUR	Note	30.09.2009	31.12.2008
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		248	296
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15, 16		
a) Vermietete Immobilien		1.153.749	1.377.997
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		176.250	0
c) Selbst betriebene Hotels		138.836	148.276
d) Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke		369.925	281.389
		1.838.760	1.807.662
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		12.776	11.123
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		164	209
2. Beteiligungen		2.937	2.911
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		20.328	16.951
		<b>1.875.213</b>	<b>1.839.152</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Eigentumswohnungen		17.425	11.859
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.725	9.575
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		2.914	2.617
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		37.734	35.841
		50.373	48.033
III. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		2	2
IV. Liquide Mittel		187.568	243.541
		<b>255.368</b>	<b>303.435</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>3.168</b>	<b>1.958</b>
		<b>2.133.749</b>	<b>2.144.545</b>

in TEUR	Note	30.09.2009	31.12.2008
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		317.364	323.676
III. Konzerngewinn		-71.569	5.813
IV. Fremdanteil		38.902	26.088
		<b>532.206</b>	<b>603.086</b>
<b>B. Genussscheinkapital (nachrangig)</b>	18	<b>261.449</b>	<b>286.879</b>
<b>C. Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	19	753.297	668.807
2. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		42.009	40.566
b) Sonstige		16.223	17.794
		58.232	58.360
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		158.120	150.753
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.500	11.739
c) Wohnbauförderung		4.769	5.136
d) Andere		6.022	12.143
		180.411	179.771
		<b>991.940</b>	<b>906.938</b>
<b>D. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Bank- und Finanzverbindlichkeiten		267.399	260.457
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21.178	22.281
3. Sonstige Verbindlichkeiten		51.817	57.525
		<b>340.394</b>	<b>340.263</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>7.760</b>	<b>7.379</b>
		<b>2.133.749</b>	<b>2.144.545</b>

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

## vom 01.01.2009 bis zum 30.09.2009

in TEUR	Note	01.01.-30.09. 2009	01.01.-30.09. 2008
1. Umsatzerlöse	8	86.017	81.528
davon Mieterlöse		66.618	63.943
2. Neubewertung Liegenschaften	9	-96.475	-1.043
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.952	4.304
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	829	7.710
<b>5. Betriebsleistung</b>		<b>1.323</b>	<b>92.498</b>
6. Abschreibungen		-6.948	-3.202
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-48.440	-43.934
<b>8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT</b>		<b>-54.065</b>	<b>45.362</b>
9. Finanzergebnis	12	-30.845	-22.383
10. Genussscheinergebnis	13	11.370	-8.818
<b>11. Periodenüberschuss/-verlust vor Steuern/EBT</b>		<b>-73.540</b>	<b>14.161</b>
12. Ertragsteuern	14	1.925	-2.615
<b>13. Periodenüberschuss/-verlust nach Steuern</b>		<b>-71.615</b>	<b>11.546</b>
14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss/-verlust (Minderheitenanteile)		46	107
<b>15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss/-verlust (Konzernperiodenüberschuss/-verlust)</b>		<b>-71.569</b>	<b>11.653</b>

### Ergebnis je Aktie:

In der Kennziffer „Ergebnis je Aktie“ wird der Periodenüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

	1-9/2009	1-9/2008
Eigenanteil am Konzernergebnis in TEUR	-71.569	11.653
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718
<b>Konzernergebnis je Aktie (unverwässert = verwässert) in EUR</b>	<b>-1,05</b>	<b>0,17</b>

# Konzern-Cashflow-Statement

in TEUR	01.01.-30.09. 2009	01.01.-30.09. 2008
<b>Jahresüberschuss/-verlust vor Steuern/EBT</b>	<b>-73.540</b>	<b>14.161</b>
Neubewertung von Liegenschaften	96.475	1.043
Abschreibungen	6.948	3.202
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-829	-7.710
Gezahlte Steuern	-293	-612
Zinsensaldo	30.845	22.383
Genussscheinaufwand	-11.370	8.818
<b>Cashflow I</b>	<b>48.236</b>	<b>41.285</b>

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 01.01.2009</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>88.188</b>	<b>26.088</b>	<b>603.086</b>
Cashflow-Hedges	0	0	-16.349	0	-16.349
darauf entfallende Ertragsteuern	0	0	4.224	0	4.224
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-12.125	0	-12.125
Konzernergebnis	0	0	-71.569	-46	-71.615
<b>Summe erfasster Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-83.694</b>	<b>-46</b>	<b>-83.740</b>
Erwerb	0	0	0	12.860	12.860
Abgang	0	0	0	0	0
<b>Stand 30.09.2009</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>4.494</b>	<b>38.902</b>	<b>532.206</b>

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>114.098</b>	<b>16.694</b>	<b>619.602</b>
Cashflow-Hedges	0	0	-41.850	0	-41.850
darauf entfallende Ertragsteuern	0	0	10.127	0	10.127
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-31.723	0	-31.723
Konzernergebnis	0	0	5.813	-87	5.726
<b>Summe erfasster Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25.910</b>	<b>-87</b>	<b>-25.997</b>
Erwerb	0	0	0	10.920	10.920
Abgang	0	0	0	-1.439	-1.439
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>247.509</b>	<b>241.301</b>	<b>88.188</b>	<b>26.088</b>	<b>603.086</b>

## Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.09.2009	01.01.2009	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	<b>247.509</b>	<b>247.509</b>	<b>0</b>

## Entwicklung der Aktien

in Stück	30.09.2009	01.01.2009
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
<b>Im Umlauf befindliche Aktien – 30.09.2009</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.

## Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 147.110 (31.12.2008: TEUR 147.110) gebundene Rücklagen nach § 130 Abs. 1 AktG dar.

# Konzernanhang (Notes)

## SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

### 1. BERICHTERSTATTUNG NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30.09.2009 der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlamentes und der Europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), die kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihres Konzernabschlusses für Geschäftsjahre, die nach dem 01.01.2005 beginnen, nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art. 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, die nach Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in nationales Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards (IFRS). § 245 a Abs. 1 UGB normiert eine Verpflichtung, den Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS) in Sinne des Art. 4 Abs. 1 IAS-VO 1606/2002 aufzustellen.

## 2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

### 2.1. Geschäftstätigkeit

Die Sparkassen Immobilien AG notiert seit 1992 an der Wiener Börse – seit 2007 notiert die Aktie im Prime Market. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Segmenten zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern. Die Sparkassen Immobilien AG hat ihren Firmensitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10 und verfügt über Immobilienbesitz in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zudem existieren Tochtergesellschaften in Dänemark, Zypern und in der Ukraine. Sie ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Nummer 58358x eingetragen.

### 2.2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss folgt allen zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC – vormals SIC).

Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der Sparkassen Immobilien AG Gruppe zugrunde. Der Konzernabschluss ist in 1.000 EUR (TEUR), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der Sparkassen Immobilien AG 70 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), die unmittelbar und mittelbar im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung). Im 2. Quartal wurde die API Holding AG endkonsolidiert. Im 3. Quartal wurden die Gesellschaften A.D.I. Immobilienbeteiligungs GmbH und H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH erstkonsolidiert.

#### 4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Konzerninterne Transaktionen und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Konzerninterne Zwischengewinne werden eliminiert.

#### 5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

##### Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Konzernwährung ist der Euro (EUR). Die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse erfolgt nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Anlagevermögen wird grundsätzlich mit historischen Kursen umgerechnet. Die Neubewertung der vermieteten Immobilien erfolgt ausschließlich in EUR. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode.

#### 6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der zum 30.09.2009 aufgestellte Quartalsabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger und erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden Nutzungsdauern zwischen drei und sechs Jahren angenommen.

##### Sachanlagen:

##### Vermietete Immobilien

Die Bewertung des vermieteten Immobilienvermögens erfolgt ab 01.01.2007 nach der im IAS 40 enthaltenen Zeitwertmethode (Fair Values).

Die Liegenschaften, die weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen internationalen Gutachtern bewertet.

##### Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

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

##### Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die selbst genutzten Immobilien – diese umfassen insbesondere Hotelimmobilien – werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gemäß IAS 16 (At Cost) bewertet. Diese Bewertungsmethode wird auch für die sonstigen Sachanlagen angewandt.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels	25	33
Sonstige Sachanlagen	3	10

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zur Überprüfung der Wertansätze der Immobilien wird bei Vorliegen von Indizien ein Impairment-Test durchgeführt. Dabei wird der beizulegende Wert dem bisher fortgeführten Buchwert der Immobilie gegenübergestellt. Ist der Buchwert höher, so wird eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

##### Anlagen in Bau

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung der Objekte Sechshauser Straße, Sun Plaza, Serdika Center, Galvaniho 4 und Austria Trend Hotel Bratislava „Vysoká“, erfolgt zu Verkehrswerten. Bis zum 30.09.2009 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 12.721 (zum 31.12.2008: TEUR 5.321) aktiviert.

##### Beteiligungen und Wertpapiere

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

Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens werden gemäß IAS 39 mit den Marktwerten bewertet (Available for Sale).

**Vorräte**

Die Vorräte (Eigentumswohnungen in Bau) werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Bis zum 30.09.2009 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 1.042 (zum 31.12.2008 TEUR 720) aktiviert.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden zu Nennwerten, abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten.

**Liquide Mittel**

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

**Steuern**

Der für die Berichtsperiode ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz absehbare Steuerquote für das Gesamtjahr und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten.

Für temporäre Unterschiedsbeträge in Zusammenhang mit im Rahmen der Erstkonsolidierung zugeordneten stillen Reserven von Immobilien ausländischer Tochtergesellschaften wurden keine passiven Steuerabgrenzungen gebildet, da solches Immobilienvermögen durch den Verkauf von Immobilienbesitz- bzw. Zwischenholdinggesellschaften in der Regel steuerfrei veräußert werden kann, z.B. in Österreich gemäß § 10 Abs. 2 KStG. Für Unterschiedsbeträge im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung von inländischen Tochtergesellschaften wurden die passiven Steuerabgrenzungen unter Berücksichtigung des Steuersatzes und -wertes der erwarteten teilweisen Realisierung angesetzt.

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden insoweit aktiviert, als diese mit hoher Wahrscheinlichkeit mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

**Finanzverbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungswert erfasst.

**Rückstellungen**

Die Berechnung der Rückstellung für latente Steuern erfolgt nach der Liability-Methode mit dem Steuersatz, der bei Umkehr der befristeten Unterschiede nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag zu erwarten ist. Andere Rückstellungen wurden jeweils in Höhe der ungewissen Verbindlichkeit gebildet.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**Derivative Finanzinstrumente**

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collar-Vereinbarungen sowie Zinssatz-Swaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Sie werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 1.786; per 31.12.2008: TEUR 1.481) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 51.310; per 31.12.2008: TEUR 35.354).

in TEUR	Volumen	Positiver Marktwert	Negativer Marktwert
Swaps	415.087		-37.728
Caps	245.000	1.786	
Collars	200.000		-13.582
Summe	860.087	1.786	-51.310

Im Quartal 1–9/2009 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 16.349, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 698, der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen wird.

Der Geschäftszweck der Sparkassen Immobilien AG umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per Saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten

bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, in der Regel der 3-Monats-, 6-Monats- und 12-Monats-EURIBOR, gekoppelt ist, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der Sparkassen Immobilien AG, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzahlung erst im Zuge des Baufortschrittes des Immobilienprojektes erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern. Die Auszahlungen im Zuge des Baufortschrittes stellen erwartete, mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Zahlungsflüsse dar.

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

#### **Gesichertes Risiko**

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

#### **Sicherungsinstrumente**

Die Sparkassen Immobilien AG verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die erwartete Veränderungen der Cashflows (bedingt in erster Linie durch Zinsatzänderungen) in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („Hedging-Instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinscaps und Zinscollars eingesetzt. Marktpreisbestimmende Faktoren für nicht-lineare, als Sicherungsinstrumente eingesetzte Zinsoptionen sind der innere Wert und der Zeitwert. Schwankungen des inneren Wertes werden im Eigenkapital, Veränderungen des Zeitwertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **Umsatzrealisierung**

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages.

Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Käufe und Verkäufe von Wertpapieren wurden zum Handelstag bilanziert.

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

## 7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Darstellung der Geschäftssegmente erfolgt nach regionalen Gesichtspunkten.

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
	1-9 2009	1-9 2008	1-9 2009	1-9 2008	1-9 2009	1-9 2008	1-9 2009	1-9 2008	1-9 2009	1-9 2008
Umsatzerlöse	23.333	23.590	35.477	34.919	23.262	19.456	3.945	3.563	86.017	81.528
Neubewertung Liegenschaften	-250	277	-1.900	-12.435	-37.450	11.115	-56.875	0	-96.475	-1.043
Sonstige betriebliche Erträge (inkl. Veräußerungsgewinne)	9.772	3.268	1.331	5.447	564	3.332	114	-33	11.781	12.014
<b>Betriebsleistung</b>	<b>32.855</b>	<b>27.135</b>	<b>34.908</b>	<b>27.931</b>	<b>-13.624</b>	<b>33.903</b>	<b>-52.816</b>	<b>3.530</b>	<b>1.323</b>	<b>92.499</b>
Abschreibungen	-2.599	-38	-163	-66	-3.288	-2.285	-898	-813	-6.948	-3.202
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.234	-13.100	-23.594	-22.044	-8.499	-6.613	-2.113	-2.177	-48.440	-43.934
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.022</b>	<b>13.997</b>	<b>11.151</b>	<b>5.821</b>	<b>-25.411</b>	<b>25.005</b>	<b>-55.827</b>	<b>540</b>	<b>-54.065</b>	<b>45.363</b>
Langfristiges Vermögen Stand 30.09.2009/31.12.2008	544.436	550.709	540.268	541.898	505.657	481.658	284.852	264.887	1.875.213	1.839.152
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 30.09.2009/31.12.2008	707.934	674.278	326.897	275.804	173.080	196.982	45.478	46.753	1.253.389	1.193.817

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 8. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Mieterträge	66.618	63.943
Betriebskosten	19.399	17.585
	<b>86.017</b>	<b>81.528</b>

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

Nutzungsart	1-9/2009		1-9/2008	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	28.051	42,1	26.853	42,0
Wohnobjekte	21.775	32,7	21.393	33,4
Geschäftsobjekte	14.415	21,6	12.770	20,0
Hotel	2.377	3,6	2.927	4,6
	<b>66.618</b>	<b>100,0</b>	<b>63.943</b>	<b>100,0</b>

Es gibt keine Kunden, auf die mehr als 10 % des Konzernumsatzes entfallen.

### 9. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Neubewertungsergebnis	-96.475	-1.043
	<b>-96.475</b>	<b>-1.043</b>

### 10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-9/2009	1-9/2008
Veräußerungserlös:			
Vermietete Immobilien	0		
Zur Veräußerung bestimmt	26.459	26.459	52.887
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	0		
Zur Veräußerung bestimmt	25.630	25.630	-45.177
		<b>829</b>	<b>7.710</b>

## 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	36.619	31.896
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	11.821	12.038
	<b>48.440</b>	<b>43.934</b>

Der Konzern beschäftigte per 30.09.2009 – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 71 (i. Vj. 58) eigene Mitarbeiter und 1 (i. Vj. 1) freien Mitarbeiter. Einzelne Dienstleistungen sind an die Immorent AG ausgelagert.

In den Hotelbetrieben (Hotel Marriott Wien und Hotel Marriott Budapest) waren 445 Mitarbeiter (i. Vj. 223) beschäftigt.

## 12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Finanzierungsaufwand Bilanzstichtag	33.110	29.247
Finanzierungsertrag	-2.265	-6.864
	<b>30.845</b>	<b>22.383</b>

## 13. ERGEBNIS GENUSSSCHEINE

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	-10.085	8.818
Aufwand aus der Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens	-1.285	0
	<b>-11.370</b>	<b>8.818</b>

## 14. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-9/2009	1-9/2008
Laufender Steueraufwand	293	612
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-2.218	2.003
	<b>-1.925</b>	<b>2.615</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

## 15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-9/2009	1-12/2008
Buchwert zum 01.01. „Fair Values“	1.377.997	1.209.788
Zugänge	924	198.740
Abgänge	-2.218	-13.056
Umgliederungen	-201.880	0
Aufwertungen	5.250	71.004
Abwertungen	-26.324	-88.479
<b>Buchwert zum 30.09./31.12.</b>	<b>1.153.749</b>	<b>1.377.997</b>

Zusammensetzung:

## Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Österreich	355.035	451.121
Deutschland	539.595	541.278
Zentraleuropa	226.779	350.758
Südosteuropa	32.340	34.840
	<b>1.153.749</b>	<b>1.377.997</b>

## Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

in TEUR	1-9/2009	1-12/2008
Buchwert zum 01.01. „Fair Values“	0	31.600
Umgliederungen	201.880	0
Abgänge	-25.630	-31.600
<b>Buchwert zum 30.06./31.12.</b>	<b>176.250</b>	<b>0</b>

## 16. SELBST BETRIEBENE HOTELS, ANLAGEN IN BAU UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### Selbst betriebene Hotels

in TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Österreich	57.702	59.803
Zentraleuropa	65.035	65.178
Südosteuropa	16.099	23.295
	<b>138.836</b>	<b>148.276</b>

### Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Österreich	36.312	18.890
Deutschland	126	121
Zentraleuropa	97.558	56.037
Südosteuropa	235.929	206.341
	<b>369.925</b>	<b>281.389</b>

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 140.940.

## 17. FINANZANLAGEN

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

## Beteiligungen

	Anteil in %	30.09.2009 in TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co. KG	22,7	2.285
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	621
Sonstige		31
		<b>2.937</b>

## 18. 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), der sich wie folgt errechnet:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis September 2009 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR -10.085.

Zum 30.09.2009 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf (WKN AT0000795737 2.014.476 Stück, WKN AT0000630694 1.210.408 Stück).

Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 79,30 je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Insgesamt
in TEUR					
Genussscheinkapital 01.01.2009	234.352	46.305		1.679	282.336
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2008			4.543		4.543
Verminderung des Ergebnisvortrages gemäß § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.517	9.517		
Ausschüttung vom 22.05.2009			-14.060		-14.060
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber 1-9/2009			-10.085		-10.085
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				-1.285	-1.285
Stand zum 30.09.2009	234.352	36.788	-10.085	394	261.449
Pro Genussschein:	72,67	11,41	-3,13	0,12	81,07

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

Werte aus dem Vorjahr:

	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Insgesamt
in TEUR					
Genussscheinkapital 01.01.2008	236.242	38.068			274.310
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007			22.784		22.784
Ausschüttung vom 28.04.2008			-14.174		-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrages gemäß § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610		
Rückkauf und Einzug von 76.005 Stück	-1.890	-373			-2.263
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.543		4.543
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				1.679	1.679
Stand zum 31.12.2008	234.352	46.305	4.543	1.679	286.879
Pro Genussschein:	72,67	14,36	1,41	0,52	88,96

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

## 19. BANKVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Langfristige Bankverbindlichkeiten	288.163	465.134	753.297

Langfristige Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von TEUR 103.408 (i. Vj. TEUR 86.864) sind mit fixer Verzinsung ausgestattet. Die restlichen Kredite sind variabel verzinst – in der Regel mit EURIBOR-Bindung. Durch Hedge-Geschäfte sind die Zinsen der variabel verzinslichen Kredite insbesondere gegen steigende Zinsen abgesichert.

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

## SONSTIGE ANGABEN

### 20. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

#### Offene Rechtsstreitigkeiten

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

## 21. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

Bindung an EUR

Wertsicherung an internationale Indizes

## 22. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag konnte das Büro- und Geschäftsgebäude Gemini zu einem über dem aktuellen Verkehrswert liegenden Verkaufspreis an den Publikumsfonds Deka Immobilien Europa veräußert werden. Zudem wurde ein Vertrag über den Verkauf von zwei Zinshäusern und einem Büro abgeschlossen.

Wien, am 19. November 2009

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Investitionsgebiete Sparkassen Immobilien AG



# Investor-Relations-Kontakt

## **Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

E-Mail: [investor@s-immoag.at](mailto:investor@s-immoag.at)

Telefon: +43 (0)50100-27402

Institutionelle Investoren: Rebecca Reichmann

E-Mail: [rebecca.reichmann@s-immoag.at](mailto:rebecca.reichmann@s-immoag.at)

Telefon: +43 (0)50100-27402

Private Investoren: Andreas Feuerstein

E-Mail: [andreas.feuerstein@s-immoag.at](mailto:andreas.feuerstein@s-immoag.at)

Telefon: +43 (0)50100-27556

**[www.sparkassenimmobilienag.at](http://www.sparkassenimmobilienag.at)**

# Impressum

**Medieninhaber:****Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

E-Mail: office@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100-27521

Telefax: +43 (0)50100 9-27521

**Konzept und Produktion:**

schoeller corporate communications,

Wien/Hamburg

**Illustration:**

Daniel Egnéus, Mailand

**Fotografie:**

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

**Druck:**

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Quartalsbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Personen beiderlei Geschlechts.

Dieser Quartalsbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen eine Einschätzung dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Quartalsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Sparkassen Immobilien AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

[www.sparkassenimmobilienag.at](http://www.sparkassenimmobilienag.at)

