

**JAHRESFINANZBERICHT**  
**2010**

Unsere Nähe ist unsere Stärke.



# Inhalt

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEGESETZ (BILANZEID)</b> | <b>3</b>  |
| <b>KONZERNLAGEBERICHT</b>                                       | <b>4</b>  |
| Konzernstruktur und Strategie                                   | 4         |
| Geschäfts- und Ergebnisentwicklung                              | 9         |
| Finanz- und Vermögenslage                                       | 14        |
| Update Entwicklungsprojekte                                     | 16        |
| Mitarbeiter und Verantwortung                                   | 21        |
| Risikomanagement                                                | 26        |
| Ausblick für 2011                                               | 31        |
| Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)         | 33        |
| <b>KONZERNABSCHLUSS</b>                                         | <b>35</b> |
| <b>KONZERNANHANG</b>                                            | <b>43</b> |
| <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>                                      | <b>83</b> |
| <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>                                | <b>85</b> |
| <b>CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT</b>                             | <b>88</b> |
| <b>JAHRESABSCHLUSS DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AG</b>             | <b>95</b> |

# Erklärung

gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

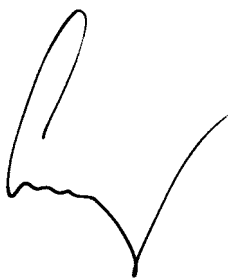
## „ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt,

denen der Konzern ausgesetzt ist. Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, der 18.03.2011

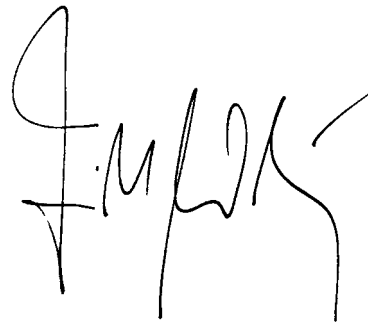
Der Vorstand:



MMag. Holger Schmidmayr,  
MRICS e.h.



Mag. Ernst Vejdovsky e.h.



Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Konzernlagebericht

Das breit gestreute Portfolio der Sparkassen Immobilien AG hat sich auch im Jahr 2010 sehr gut entwickelt. Trotz unterschiedlicher Marktentwicklungen konnte das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr seine Entwicklungsprojekte erfolgreich abschließen und mit dem Erwerb des neuen OMV Head Offices eine der größten Immobilientransaktionen in Österreich beenden. Dadurch ist es gelungen, relevante Kennzahlen wie Mieterlöse, EBIT und das Periodenergebnis im Vergleich zum Vorjahr zu steigern.

## Konzernstruktur und Strategie

### KONZERNSTRUKTUR

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien. Die Sparkassen Immobilien AG als Muttergesellschaft ist Österreichs erste Immobilien-Investmentgesellschaft und notiert seit 1987 an der Wiener Börse. Die langfristig orientierten, strategischen Kernaktiönäre der Sparkassen Immobilien AG sind die Erste Group und die Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanzdienstleister in Zentral- und Südosteuropa. Neben den in- und ausländischen institutionellen Investoren sind etwa 30.000 Privatanleger in die S IMMO Aktie investiert.

Der Immobilienkonzern hat Niederlassungen in Berlin (S IMMO Germany) und Budapest (S IMMO Hungary). In Deutschland steht weiters die Hausverwaltung Maior Domus im Eigentum der Gesellschaft. Mit Jahresende beschäftigte das Unternehmen insgesamt 85 Mitarbeiter in diesen drei Ländern.

Zahlreiche Immobilienbesitzgesellschaften unter anderem in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien sind Teil der S IMMO Gruppe. Eine detaillierte Auflistung aller unmittelbar oder mittelbar im Eigentum der S IMMO Gruppe stehenden Unternehmen finden Sie auf Seite 87 ff. im Anhang.

### S IMMO Gruppe

|                                 |                                |                                       |                                           |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Sparkassen Immobilien AG (Wien) |                                |                                       |                                           |
| S IMMO Germany GmbH (Berlin)    | S IMMO Hungary Kft. (Budapest) | Maior Domus Verwaltungs GmbH (Berlin) | Weitere Projekt- und Besitzgesellschaften |

Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen werden vom Hauptsitz in Wien aus wahrgenommen, während die Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn für das lokale Asset Management zuständig sind. Ende 2010 wurden weitere Teile des Asset Managements internalisiert. Mit Ausnahme von Tschechien und der Slowakei wird dieser Bereich nun hausintern betreut. Dadurch kann die S IMMO Gruppe das eigene Immobilien-Know-how noch stärker bündeln, einheitlich am Markt auftreten und Kosten einsparen. Im Sinne einer effizienten Verwaltung deckte die Immorent AG im Geschäftsjahr 2010 einige Agenden wie IT- und Cash-Management auf Basis eines Dienstleistungsvertrags ab.

## FÜHRUNG UND KONTROLLE

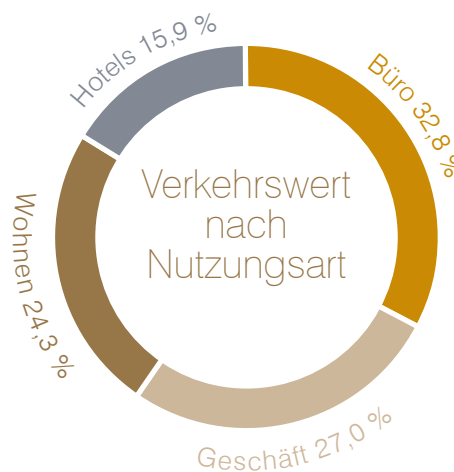
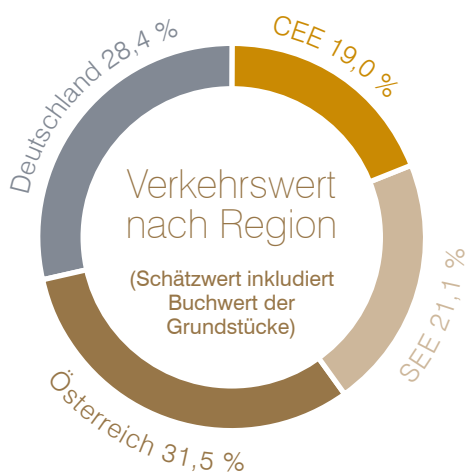
Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern, welche die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich führen. Die Zusammenarbeit ist in den gesetzlichen Bestimmungen, in der Satzung und in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung mit dem Ziel, den Wert und die Profitabilität der Gesellschaft langfristig zu steigern. Der Aufsichtsrat, der sich derzeit aus acht Mitgliedern zusammensetzt, arbeitet im Interesse des

Unternehmens eng mit dem Vorstand zusammen. Dabei stellt die Corporate Governance eine wichtige Basis für die Zusammenarbeit dar. Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes. Weitere Details sowie die genaue Organübersicht werden auf den Seiten 9 ff. erläutert.

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Sparkassen Immobilien AG steht seit 1987 für umfassendes Immobilien-Know-how und entwickelt gemeinsam mit Partnern auch eigene Immobilienprojekte.

Das Unternehmen verfügt über ein nachhaltig ausgerichtetes und breit gestreutes Immobilienportfolio, das nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziert ist. Insgesamt hält die Gesellschaft 248 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> und einem Verkehrswert von EUR 2.013,1 Mio. Der Immobilienbestand per 31.12.2010 setzt sich aus Büro- (32,8 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (24,3 %) sowie aus Hotels (15,9 %) zusammen. Der Vermietungsgrad liegt bei sehr guten 91,7 %.



Die S IMMO Gruppe legt großen Wert auf langfristige Mietverträge, ausgezeichnete Bonität der Mieter, ausgewogene Mieterstrukturen und die Stabilität der vertraglich geregelten Rahmenbedingungen. Mehr als 95 % der Mietverträge sind an den EURO und die gewerblichen Mietverträge zusätzlich an die Entwicklung des Eurostat-Verbraucherpreisindex gebunden.

Die Gebäude der S IMMO Gruppe befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 31,5 % sowie Deutschland mit 28,4 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 21,1 % aus, in CEE befinden sich 19,0 % des Portfolios.

## ZIELE UND STRATEGIE

Durch die bewährte Kombination aus langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten optimiert die S IMMO Gruppe das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken und schafft einen Ausgleich zwischen etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie Wachstumsmärkten wie Rumänien und Bulgarien. Mit dieser dynamischen Anlagestrategie investieren wir das uns anvertraute Kapital mit hohem Verantwortungsbewusstsein und setzen auf ein ausgewogenes Portfolio sowie nachhaltiges Wachstum.

Das übergeordnete Ziel aller Aktivitäten ist es, den Unternehmenswert für unsere Aktionäre nachhaltig zu steigern. Dabei liegt der Fokus auf der Erhöhung der Unternehmensprofitabilität. Wachstum durch Ankauf und Entwicklung stellen mittel- und langfristig unseren Schwerpunkt dar.



Die Kennzahl, die wir zur Messung des Unternehmenswerts primär heranziehen, ist der Innere Wert der Aktie. Der EPRA NAV (Net Asset Value berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association) konnte im vergangenen Jahr von EUR 8,13 pro Aktie auf EUR 8,34 pro Aktie gesteigert werden und soll weiter kontinuierlich wachsen. Darüber hinaus tragen nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wie Vermietungsrate, Immobilien-Expertise, lokale Marktkenntnisse und die Standortqualität zum operativen Erfolg des Unternehmens bei.

## PORTFOLIOSTRATEGIE

Ein wesentlicher Eckpfeiler des Unternehmenserfolgs ist das ausgewogene Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe. Die Kombination aus Objekten in stabilen Märkten wie Österreich und Deutschland auf der einen Seite und Immobilien in chancenreichen Märkten Zentral- und Südosteuropas auf der anderen Seite hat sich gerade in den vergangenen Jahren bewährt. Innerhalb dieser Märkte liegt unser Fokus klar auf Investitionen in Wien, Berlin und Hamburg sowie weiteren Hauptstädten der Europäischen Union. Die diversifizierte Portfoliostrategie trägt dazu bei, die marktüblichen Zyklen und Schwankungen auszugleichen.

### Deutschland

Das Deutschland-Portfolio der S IMMO Gruppe besteht hauptsächlich aus Wohnimmobilien in Berlin und Hamburg. Die Revitalisierungsmaßnahmen, die wir seit eineinhalb Jahren Schritt für Schritt umsetzen, zeigen im Berichtsjahr erste Erfolge. Diese Maßnahmen betreffen einerseits Investitionen in Dach und Fach (z.B. Fassade oder Treppenhäuser), andererseits direkte Investitionen in Wohnungen. Die Verbesserung des Vermietungsgrads von 87,0 % auf 89,0 % sowie Wertsteigerungen der Immobilien

stellen wesentliche Erfolgsnachweise dar. Dies wird auch durch die Verkäufe bestätigt, die über Schätzwert durchgeführt wurden. Unser Ziel für 2011 ist es, die Opportunitäten, die der Markt bietet, zu nützen und in Deutschland Veräußerungserlöse in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. zu erzielen. Portfolioverkäufe sind derzeit nicht vorgesehen, weil bei Einzelveräußerungen höhere Margen erzielbar sind. Dennoch wird am Markt das zunehmende Interesse an Portfoliokäufen wieder spürbar.

### Österreich

In Österreich erwarb die Sparkassen Immobilien AG im Dezember 2010 die von der IC Projektentwicklung GmbH entwickelten Gebäude Hoch Zwei und Plus Zwei im neuen Stadtteil Viertel Zwei bei der Messe Wien. Beide Gebäude werden von der OMV AG als Head Office genützt. Das angrenzende Hotel Zwei, welches als Courtyard by Marriott betrieben wird, wurde ebenfalls erworben. Durch diesen Ankauf konnten wir eine der größten Transaktionen am Wiener Immobilienmarkt im Jahr 2010 erfolgreich abschließen.

Darüber hinaus haben wir im vergangenen Jahr die guten Marktbedingungen genutzt und drei Wohnimmobilien sowie zwei Bürogebäude deutlich über dem aktuellen Schätzwert veräußert. Wir werden auch heuer den Markt genau beobachten und Verkaufsoportunitäten vor allem im Wohnsektor nutzen.

### Zentraleuropa (CEE)

In dieser Region besitzt die S IMMO Gruppe ausschließlich Büro- und Gewerbeimmobilien. Diesen Fokus werden wir auch in den kommenden Geschäftsjahren beibehalten. Für 2011 wird für Tschechien und die Slowakei ein positives Wirtschaftswachstum von 2,2 % bzw. 4,3 % prognostiziert. Im Vergleich dazu gestaltet sich der ungarische Immobilienmarkt etwas schwieriger. Dennoch konnten wir

unter den herausfordernden Marktbedingungen 3.800 m<sup>2</sup> Bürofläche in Budapest vermieten und dadurch den Vermietungsgrad von 87,0 % im Jahr 2009 auf 91,2 % im Jahr 2010 erhöhen.

### **Südosteuropa (SEE)**

Im Vergleich zu den restlichen Ländern der Europäischen Union erholen sich Rumänien und Bulgarien von der Wirtschaftskrise mit einer zeitlichen Verzögerung. Die volkswirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2010 noch leicht negativ. Zusätzlich wurden die inländische Nachfrage und Kaufkraft durch staatliche Maßnahmen wie Mehrwertsteuererhöhungen von 19 % auf 24 %, Kündigungen sowie Gehaltskürzungen von 25 % im öffentlichen Sektor negativ beeinflusst. Dies zeigte spürbare Auswirkungen auf die Umsätze in unseren beiden Shoppingcentern Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia. Vor allem in Sofia ist die Situation nach wie vor herausfordernd, während sich die Lage in Rumänien entspannt. Besonders schwierig ist die Vermietung von Büroimmobilien in Sofia, wo wir mit einer längeren Verwertungszeit von gut zwei Jahren rechnen.

Mittel- bis langfristig werden für die südosteuropäischen Staaten jedoch die höchsten Steigerungsraten prognostiziert. Das Wirtschaftswachstum in Rumänien soll etwa im nächsten Jahr bereits 4 – 4,5 % betragen. Langfristig sehen Experten noch größere Sprünge, was auch einen erhöhten Inlandsbedarf mit sich bringen wird. Bukarest ist die sechstgrößte Hauptstadt der Europäischen Union und verfügt ebenso wie Sofia über die höchste Kaufkraft im jeweiligen Land.

Mit der aufgezeigten Portfoliostrategie wird deutlich, dass sich der Schwerpunkt der S IMMO Gruppe verlagert hat und zunehmend auf Büro- und Gewerbeimmobilien liegt. Diesen Fokus werden wir in Zu-

kunft beibehalten. Eine Ausnahme stellt das Wohnimmobilienportfolio in Deutschland dar, wo wir noch deutliches Potenzial für weitere Wertsteigerungen sehen.

Regional liegt der Fokus auch künftig auf Wien, Berlin und Hamburg sowie Bratislava, Budapest, Bukarest, Prag und Sofia. Die Kombination aus Objekten in stabilen Märkten wie Österreich und Deutschland auf der einen und Immobilien in chancenreichen Märkten Zentral- und Südosteuropas auf der anderen Seite hat sich während der Finanzkrise gut bewährt.

### **Entwicklungsgrundstücke**

Die S IMMO Gruppe besitzt sechs Entwicklungsgrundstücke in EU-Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas. Derzeit arbeiten wir an der Einholung der Flächenwidmungen und Baugenehmigungen. Sobald diese vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau der einzelnen Projekte begonnen werden.

## **FINANZIERUNGSSTRATEGIE**

Die S IMMO Gruppe setzt im Finanzierungsbereich weiterhin auf eine bedachte, risikobewusste Strategie. Dabei achten wir auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten (Loan-to-Value-Ratio), ausreichende Liquiditätsreserven und langfristig ausgerichtete Rückzahlungserfordernisse. Die Fremdfinanzierung erfolgt typischerweise über klassische Hypothekendarlehen. Nach den erfolgreichen Fertigstellungen der Entwicklungsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 500 Mio. im Jahr 2010 belaufen sich die Refinanzierungsverpflichtungen des Unternehmens in den kommenden fünf Jahren auf etwa EUR 290 Mio. Die Zinsabsicherung erfolgt durch derivative Finanzinstrumente.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### IMMOBILIENPORTFOLIO

#### Top-Immobilien an erstklassigen Standorten

Im Jahr 2010 hat die S IMMO Gruppe Entwicklungsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 500 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Darunter befinden sich die beiden größten Entwicklungsprojekte der Unternehmensgeschichte, die Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia.

Zusätzlich erwarb das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr die Gebäude Hoch Zwei und Plus Zwei sowie das angrenzende Hotel Zwei, welches als Courtyard by Marriott betrieben wird. Alle Gebäude befinden sich im neuen Stadtteil Viertel Zwei bei der Messe Wien.

Durch diese erfolgreichen Akquisitionen und die Fertigstellungen der Entwicklungsprojekte beläuft sich das Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe auf EUR 2.013,1 Mio. und besteht aus 248 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> per 31.12.2010.

Das Portfolio setzt sich aus Büro- (32,8 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (24,3 %) sowie Hotels (15,9 %) zusammen. Die Immobilien befinden sich hauptsächlich in Wien, Berlin und Hamburg, Prag, Bratislava, Budapest, Sofia, Bukarest und Zagreb. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 31,5 % sowie in Deutschland mit 28,4 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 21,1 % aus, in CEE befinden sich 19,0 % des Portfolios.

Die S IMMO Gruppe legt großen Wert auf langfristige Vermietungen ihrer Objekte, was sich einerseits in der langen Restlaufzeit der Mietverträge und andererseits in einem sehr guten Vermietungsgrad von 91,7 % widerspiegelt.

#### Überblick der Mietrenditen

| in %          | 2010       | 2009       |
|---------------|------------|------------|
| Deutschland   | 6,2        | 6,4        |
| Österreich    | 5,7        | 6,2        |
| SEE           | 8,2        | 9,2        |
| CEE           | 7,1        | 7,3        |
| <b>Gesamt</b> | <b>6,6</b> | <b>6,7</b> |

#### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Mieterlöse der S IMMO Gruppe entwickelten sich im Berichtszeitraum positiv und beliefen sich per 31.12.2010 auf rund EUR 104,0 Mio. (2009: EUR 87,6 Mio.). Das Plus von 18,8 % ist hauptsächlich auf die erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung der beiden Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia zurückzuführen. Darüber hinaus enthalten die Mieterlöse auch erste Einnahmen aus der Vermietung des neu eröffneten Wohn- und Bürogebäudes Neutor 1010, der Büroimmobilie Galvaniho 4 in Bratislava und der neu erworbenen Immobilien Hoch Zwei und Plus Zwei in Wien, die von der OMV AG als Head Office genutzt werden.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung spiegeln die sich bessernde Marktentwicklung wider: So setzte der europäische Hotelmarkt Ende 2010 den zum Halbjahr eingeleiteten Aufschwung fort und registrierte gegenüber 2009 eine signifikante Steigerung der Nachfrage. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung der S IMMO Gruppe legten im Vergleich zum Jahr 2009 um 3,8 % auf EUR 38,3 Mio. (2009: EUR 36,9 Mio.) zu. Der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung blieb mit EUR 29,6 Mio. auf Vorjahresniveau, sodass sich der Saldo aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 8,7 Mio. belief (2009: EUR 7,2 Mio.).

Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leistete Deutschland mit einem Anteil von 34,0 % (2009: 38,8 %) den größten Beitrag, gefolgt von SEE mit 25,1 % (2009: 5,4 %) und Österreich mit 20,9 % (2009: 28,6 %). Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 20,0 % (2009: 27,1 %) auf.

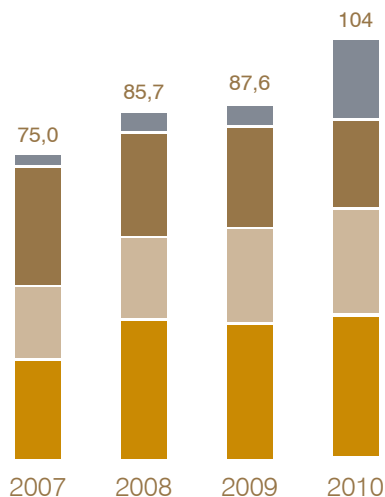
Innerhalb des Portfolios bildeten Geschäftsflächen mit 37,9 % (2009: 22,3 %) das größte Segment der Mieterlöse nach Nutzungsart. Büroflächen folgten mit 30,2 % (2009: 42,1 %) und Wohnungen mit 26,9 % (2009: 32,2 %). Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 5,0 % (2009: 3,4 %). Die Ergebnisse des Vienna Marriott Hotels und des Budapest Marriott Hotels, die in Form von Managementverträgen betrieben werden, sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Zusammenfassend konnte die S IMMO Gruppe das Bruttoergebnis um 13,1 % auf EUR 80,2 Mio. im Jahr 2010 verbessern (2009: EUR 70,9 Mio.).

## Mieterlöse gesamt\*

in EUR Mio.

- Deutschland
- Österreich
- SEE
- CEE



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Entwicklung der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 nutzte die S IMMO Gruppe mehrere attraktive Verkaufsmöglichkeiten. So wurden im Berichtszeitraum insgesamt elf Objekte, neun Wohnimmobilien in Wien und Berlin sowie zwei Bürohäuser in Wien, verkauft.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug insgesamt EUR 9,9 Mio. (2009: EUR 1,9 Mio.) und zog eine beachtliche Steigerung des EBITDA um 34,1 % auf EUR 71,4 Mio. (2009: EUR 53,3 Mio.) nach sich.

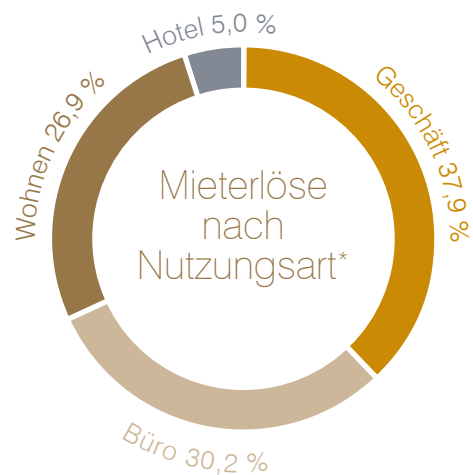
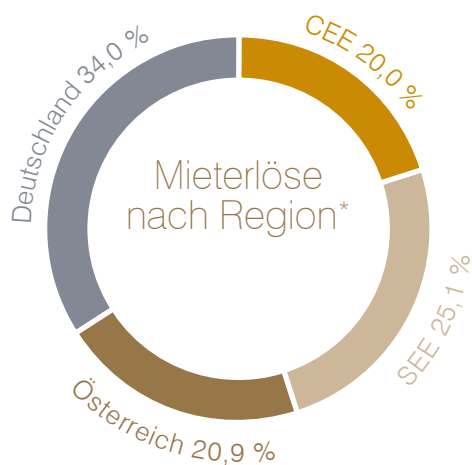
### Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

#### Wien

- 1150 Wien, Meiselstraße 8 (Wohnen)
- 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5–7 (Wohnen)
- 1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87 (Wohnen)
- 1040 Wien, Theresianumgasse 7 (Büro)
- 1060 Wien, Windmühlgasse 22–24 (Büro)

#### Berlin

- 13349 Berlin, Barfußstraße 13 (Wohnen)
- 10965 Berlin, Yorckstraße 17 (Wohnen)
- 10965 Berlin, Willibald-Alexis-Straße 34 (Wohnen)
- 10585 Berlin, Nithackstraße 4 (Wohnen)
- 13359 Berlin, Koloniestraße 70 (Wohnen)
- 10999 Berlin, Admiralstraße 18 (Wohnen)



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Bewertung von Immobilien

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. Im Gegensatz dazu erholen sich Rumänien und Bulgarien von der Wirtschaftskrise nur mit einer zeitlichen Verzögerung. Die volkswirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2010 noch leicht negativ. Dies machte eine marginale Gesamtabwertung von EUR 0,8 Mio. notwendig, was in etwa 0,4 Promille des Immobiliengesamtvermögens entspricht. Verglichen mit der Abwertung für das Jahr 2009 in Höhe von EUR 97,2 Mio. signalisiert diese Entwicklung einen deutlichen Aufwärtstrend, der sich im aktuellen Geschäftsjahr fortsetzen wird.

### Neubewertungsergebnis

| in EUR Mio.   | 2010        | 2009         |
|---------------|-------------|--------------|
| Deutschland   | 13,7        | 2,1          |
| Österreich    | 22,3        | 3,8          |
| Zentraleuropa | -8,5        | -49,2        |
| Südosteuropa  | -28,3       | -53,9        |
| <b>Gesamt</b> | <b>-0,8</b> | <b>-97,2</b> |

Das Betriebsergebnis (EBIT) drehte von EUR -53,1 Mio. im Jahr 2009 um mehr als EUR 110 Mio. auf EUR 60,5 Mio. für das abgelaufene Geschäftsjahr wieder ins Positive.

### Die größten Mieter



Das Finanzergebnis ist auf Grund des erhöhten Finanzierungsvolumens auf EUR 41,2 Mio. gestiegen. Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber ergab sich für das Jahr 2010 ein Aufwand von EUR 10,2 Mio. verglichen mit einem Ertrag von EUR 11,2 Mio. im Vorjahr. Nach dem negativen Ergebnis vor Steuern von EUR -77,5 Mio. im Vorjahr konnte im Berichtsjahr ein angesichts der Marktlage zufriedenstellendes Plus von EUR 9,1 Mio. erzielt werden. Insgesamt konnte das Geschäftsjahr 2010 wieder mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,1 Mio. abgeschlossen werden (2009: EUR -78,9 Mio.).

### Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations zeigen das cashwirksame Ergebnis der S IMMO Gruppe im Berichtsjahr. Zur Berechnung wird das Konzernergebnis um nicht-cashwirksame Positionen wie Neubewertungsergebnis, Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen und darüber hinaus um alle Effekte aus der Bedienung der Genussscheine bereinigt.

Im Geschäftsjahr 2010 betragen die Funds From Operations EUR 28,9 Mio. (2009: EUR 22 Mio.). Diese positive Entwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der Fertigstellung der Entwicklungsprojekte.

### Net Operating Income (NOI)

Das Net Operating Income verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 62,7 Mio. auf EUR 75,2 Mio.

### Aufteilung des NOI per 31.12.

|                 | 2010 | 2009 | Veränderung |
|-----------------|------|------|-------------|
| NOI in Mio. EUR | 75,2 | 62,7 | 20,1 %      |
| NOI-Marge in %  | 43,0 | 40,8 | +2,2 PP     |

### Cashflow

Der operative Cashflow entwickelte sich positiv und belief sich per Jahresende auf EUR 59,2 Mio. (2009: EUR 49,4 Mio.). Dieser Aufwärtstrend steht in engem Zusammenhang mit den abgeschlossenen Investitionen des abgelaufenen Jahres.

### Cashflow-Entwicklung im Jahr 2010

| in EUR Mio.         | 31.03. | 30.06. | 30.09. | 31.12. |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Operativer Cashflow | 15,3   | 33,2   | 46,8   | 59,2   |

## Finanz- und Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe belief sich per 31.12.2010 auf EUR 2,3 Mrd. (2009: EUR 2,2 Mrd.), wovon entsprechend der Geschäftstätigkeit der Großteil auf das Immobilienvermögen entfällt. Das langfristige Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe betrug per 31.12.2010 rund EUR 2,0 Mrd., was einem Anstieg von 8,7 % entspricht. Durch die erfolgreiche Fertigstellung und Eröffnung der Entwicklungsprojekte stieg die Bilanzposition „Vermietete Immobilien“ um 44,4 % auf EUR 1,8 Mrd. (2009: EUR 1,3 Mrd.). Entsprechend dazu reduzierte sich die Bilanzposition „Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke“ auf EUR 56 Mio. (2009: von EUR 445,8 Mio.).

### Cashbestand

Die S IMMO Gruppe hatte per 31.12.2010 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 129,7 Mio. (2009: EUR 210,2 Mio.). Der relativ hohe Bestand per Ende 2009 stand im Zusammenhang mit den zum damaligen Zeitpunkt noch nicht fertiggestellten Entwicklungsprojekten, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr abgerechnet und bezahlt wurden.

### Eigenkapital

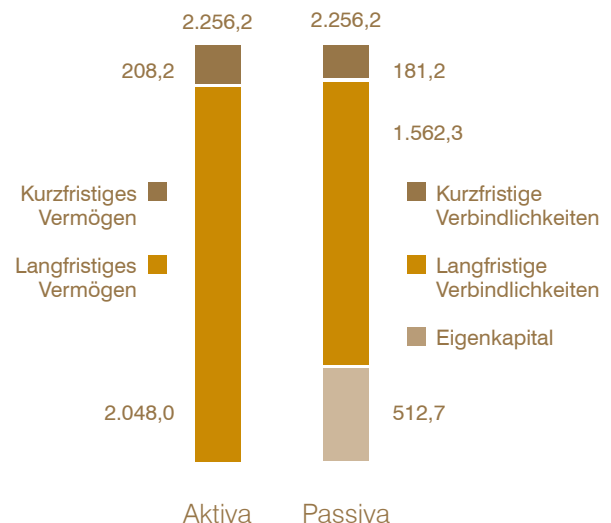
Das Eigenkapital ohne Fremdanteile hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 479,0 Mio. auf EUR 481,3 Mio. entwickelt. Die ausgewiesenen Minderheitsanteile im Eigenkapital betreffen fast ausschließlich die Beteiligung der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG am Serdika Center und haben sich im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Einkaufszentrums auf EUR 31,4 Mio. gemindert (2009: EUR 44,8 Mio.).

### Finanzmanagement

Im Berichtsjahr konnte die S IMMO Gruppe alle für 2010 geplanten Refinanzierungen erfolgreich abschließen. Die Gesellschaft konnte trotz einer insbesondere für ausländische Immobilienprojekte sehr restriktiven Kreditvergabe der Banken zahlreiche Bestandsobjekte sowie fertiggestellte Entwicklungsprojekte mit langfristigem Fremdkapital refinanzieren. Demzufolge sind die langfristigen Finanzverbindlichkeiten der S IMMO Gruppe von EUR 978,9 Mio. auf EUR 1.228,8 Mio. angestiegen. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verringerten sich im Zusammenhang mit den fertiggestellten Projekten im Berichtszeitraum von EUR 303,4 Mio. auf EUR 124,1 Mio.

## Bilanzstruktur 2010

in EUR Mio.



Den Finanzverbindlichkeiten steht ein Immobilienvermögen von EUR 2.013,1 Mio. gegenüber. Die Loan-to-Value-Ratio per 31.12.2010 betrug 61 % (2009: 56 %), die sich auf Grund der erfolgreichen Refinanzierungen der beiden Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center erhöhte.

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf:

| Laufzeiten der Finanzverbindlichkeiten |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Weniger als 1 Jahr                     | EUR 124,1 Mio. |
| 1 – 5 Jahre                            | EUR 409,4 Mio. |
| Mehr als 5 Jahre                       | EUR 819,3 Mio. |

Zur Minimierung von Währungsrisiken finanziert sich die S IMMO Gruppe ausschließlich in EURO. Rund 90 % der langfristigen Kredite sind variabel auf Basis EURIBOR verzinst, rund 10 % basieren auf Fixzinsvereinbarungen. Mögliche Zinsänderungen bei variablen Krediten sind durch derivative Zinsabsicherungsinstrumente abgesichert.

### Net Asset Value (NAV)

Der NAV der Aktie wird nach den Richtlinien der EPRA berechnet und repräsentiert das Eigenkapital bereinigt um die Effekte, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern. Der EPRA NAV ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gestiegen und betrug per 31.12.2010 EUR 8,34 je Aktie (31.12.2009: EUR 8,13 je Aktie). Ausgehend vom Jahresschlusskurs von EUR 5,28 zum 31.12.2010 ergibt sich demnach ein Wertsteigerungspotenzial von 57,9 %.

### Berechnung des EPRA NAV

| in EUR Mio.                                                 | 2010  | 2009  |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Eigenkapital gemäß Bilanz (ohne Minderheiten)               | 481,3 | 479,0 |
| Neubewertung von sonstigem Vermögen                         | 9,0   | 1,8   |
| Fair Value von Finanzinstrumenten (ergebnisneutral erfasst) | 50,0  | 50,9  |
| Latente Steuern                                             | 27,5  | 22,1  |
| EPRA NAV                                                    | 567,8 | 553,8 |
| EPRA NAV in EUR pro Aktie                                   | 8,34  | 8,13  |



Neutor 1010, Wien, Österreich

## Update Entwicklungsprojekte

### FERTIGGESTELLTE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

2010 wurden nahezu alle Projekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 500 Mio. abgeschlossen.

#### **Neutor 1010, Wien, Österreich**

Am 12.10.2010 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG feierlich das Wohn- und Bürogebäude Neutor 1010 in der Wiener Innenstadt. Das Projekt verfügt über eine Nutzfläche von 11.000 m<sup>2</sup> und wurde gemeinsam mit der Immorent AG entwickelt. Im Berichtsjahr war Neutor 1010 unter den drei Finalisten des DIVA Awards, einer Immobilien-Auszeichnung für herausragende innovative Gesamtkonzepte. Bei Redaktionsschluss waren von den 34 Luxus-Eigentumswohnungen in den obersten Geschossen bereits nahezu alle verkauft. Der Großteil der 5.000 m<sup>2</sup> Büroflächen ist an den renommierten Büromöbelher-

steller Bene vermietet, der das Erdgeschoß als modernen Schauraum nützt. Weitere Mieter sind die Firmen Hermes Pharma und E-Control.

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

Der Großteil der Mieter hat die Büros bereits im Herbst 2010 bezogen. Am 31.03.2011 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG offiziell ihr drittes Büroprojekt am Galvaniho-Standort zwischen Innenstadt und Flughafen in Bratislava. Zu den Top-Mieter des vollständig verwerteten Gebäudes zählen unter anderem Bosch-Siemens, Oracle und Samsung sowie einige renommierte slowakische IT-Firmen. Das sechsstöckige Galvaniho 4 verfügt über 23.700 m<sup>2</sup>



Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Mietfläche für Büros, Geschäftsflächen und Restaurants. 400 Garagen- und 350 Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Galvaniho 4 steht architektonisch im Zeichen der Kunst und bietet mehreren nationalen Künstlern mit regelmäßigen Ausstellungen und Dauerexponaten Raum für ihre Arbeiten.

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

Das im Frühjahr 2010 eröffnete Einkaufszentrum Serdika Center ist das größte Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG. Auf 51.000 m<sup>2</sup> befinden sich 210 Geschäfte mit international bekannten Marken wie Peek & Cloppenburg, Mango, Reserved, Esprit und Swarovski. Ein Vermietungsgrad von 96 % unter schwierigen Marktbedingungen unterstreicht die hervorragende Standortqualität und den ausgezeichneten Mieter-Mix. Das für ein Shop-

pingcenter wichtige Weihnachtsgeschäft verlief im Serdika Center mit einem neuen Besucherrekord im Dezember 2010. Projektpartner und Centermanager des Einkaufszentrums ist ECE Projektmanagement, der europäische Marktführer in der Errichtung und im Management innerstädtischer Einkaufszentren.

Die rund 30.000 m<sup>2</sup> Büroflächen der Serdika Offices wurden Anfang 2011 nahezu fertiggestellt. Mit der Vermietung wurden Colliers International und Forton beauftragt. Die zwischen 200 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> großen Büroeinheiten der Klasse A weisen höchste Standards auf und sind den Mieterwünschen entsprechend gestaltbar. Abgehängte Decken, flexibel aufstellbare raumbildende Wände und reversible Doppelböden sind nur einige Beispiele dafür. Beim Bau des Serdika Centers und der darüber gelegenen Büroräumlichkeiten wurde großer Wert auf



Serdika Center, Sofia, Bulgarien

Nachhaltigkeit gelegt. Alle Arbeitsplätze sind mit Tageslicht durchflutet, was den Stromverbrauch für künstliche Beleuchtung deutlich reduziert. Die Bürofenster in der Regelfassade können geöffnet werden und ermöglichen Frischluftzufuhr. Durch einen zwischenliegenden Sonnenschutz wird die Betriebszeit von Lüftungs- und Kühlungsanlagen verringert. Die Heizung wird mit Fernwärme vom zentralen städtischen Wärmekraftwerk betrieben.

Das Gebäude befindet sich aktuell im Green-Building-Zertifizierungsprozess der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

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

Das Einkaufszentrum Sun Plaza konnte seit der Eröffnung im Februar 2010 seine Besucherzahlen ebenso kontinuierlich steigern. Maßnahmen wie die

größte Innen-Weihnachtsbeleuchtung der Welt und viele einzigartige Events lockten zahlreiche Menschen an und führten zu einem neuen Besucherrekord im Dezember 2010. Das Sun Plaza bietet 130 Geschäfte sowie Restaurants, Cafés, einen Food Court mit 1.200 Sitzplätzen, ein Bowling- und ein Kinocenter. Ein weiteres Highlight ist der direkte U-Bahn-Zugang durch eine Passage, ein Alleinstellungsmerkmal in Bukarest.

Der über dem Shoppingcenter liegende Büroteil Sun Offices bietet auf drei Ebenen ca. 10.000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Erster Mieter ist das Centrul Medical Unirea (CMU), ein rumänischer Betreiber zahlreicher Polikliniken. Die Räumlichkeiten der Sun Offices können individuell an die Bedürfnisse der Kunden angepasst werden und verfügen über hochmoderne Heiz-, Belüftungs- und umfassende Sicherheitssys-



Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

teme. Das Sun Plaza ist mit seinen 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und einem Vermietungsgrad von aktuell 97 % ein wichtiger lokaler Arbeitgeber und Steuerzahler. Darüber hinaus verbessert die Sparkassen Immobilien AG mit diesen Immobilien an beiden Standorten die Infrastruktur und trägt zur Entwicklung der Region bei.

## **ANKAUF EINER ABGESCHLOSSENEN INNERSTÄDTISCHEN PROJEKTENTWICKLUNG**

### **Hoch Zwei / Plus Zwei / Hotel Zwei, Wien, Österreich**

Die Sparkassen Immobilien AG hat 2010 die von der IC Projektentwicklung GmbH entwickelten Gebäude Hoch Zwei und Plus Zwei im neuen Stadtteil Viertel Zwei erworben und die Transaktion im Dezember 2010 erfolgreich abgeschlossen.

Sparkassen Immobilien AG | Jahresfinanzbericht 2010

Beide Immobilien werden von der OMV AG als Head Office genützt. Darüber hinaus wurde das angrenzende Hotel Zwei erworben, das als Courtyard by Marriott betrieben wird.

Das 80 Meter hohe und 23 Stockwerke umfassende Gebäude Hoch Zwei besticht durch seine ungewöhnliche konkav-konvexe Form. Die dominierenden Elemente sind Glas und Stahl, was eine natürliche Belichtung ermöglicht. Das angrenzende Plus Zwei setzt ebenfalls auf transparente Architektur und auffallende Formen. Insgesamt stehen der OMV AG rund 41.000 m<sup>2</sup> modernst ausgestattete Büroflächen zur Verfügung. Das Hotel Zwei verfügt über 251 Zimmer und Suiten. Gemeinsam mit dem Head Office der OMV bildet es den Eingang zum neuen Stadtteil Viertel Zwei.



Hotel Zwei / Hoch Zwei / Plus Zwei (v.l.n.r.), Wien, Österreich

Das Gelände Viertel Zwei liegt zwischen Vorgartenstraße und Trabrennbahn Krieau direkt neben der Messe Wien. Das Stadtzentrum ist nur wenige U-Bahn-Stationen entfernt, die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auf 40.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine moderne Wohn-, Arbeits- und Lifestylewelt mit internationalem Flair an einem bis vor kurzem noch weithin unbekanntem Standort entstanden. Das Gebiet, als verkehrsfreie Zone angelegt, bietet in mehreren Tiefgaragen die nötigen Stellplätze. Das umfangreiche Grünraumkonzept mit einem über 5.000 m<sup>2</sup> großen See steigert zusätzlich die Wohn-, Freizeit- und Arbeitsqualität.

#### Entwicklungsgrundstücke

Die S IMMO Gruppe besitzt eine ca. 12 ha große Land-Bank in EU-Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas. Die Grundstücke befinden sich in Bratislava, Bukarest, Prag und Sofia und sind für Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten vorgesehen. Zurzeit werden von Spezialisten vor Ort die Genehmigungen für Flächenwidmungen und Baubewilligungen eingeholt. Dabei sind die Vorbereitungsprozesse für eine spätere Bebauung unterschiedlich weit fortgeschritten. Sobald es die jeweiligen Voraussetzungen und lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau einzelner Projekte begonnen werden.

## Mitarbeiter und Verantwortung

Die Nähe zu Aktionären, Mietern und Partnern hat für die Sparkassen Immobilien AG einen sehr hohen Stellenwert. Dabei setzt das Unternehmen auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter, die als Verbindung nach außen das wichtigste Kapital der Gesellschaft darstellen. Um das Know-how, die Expertise und die Kontakte langfristig sicherzustellen, fördert die Sparkassen Immobilien AG berufliche und persönliche Kompetenzen ihrer Mitarbeiter. Als Immobilieninvestor ist das Unternehmen eng mit Wirtschaft und Gesellschaft verflochten. Mit umfassendem Engagement, vielfältigen Projekten und Einzelmaßnahmen im Bereich der Corporate Social Responsibility (CSR) gestaltet die Sparkassen Immobilien AG ihr Umfeld aktiv mit. Die wesentlichen CSR-Säulen bilden dabei verantwortungsvolles Wirtschaften und Handeln, hohe Standards bei Immobilien sowie das soziale und kulturelle Engagement der Gesellschaft.

### MITARBEITER

#### Gemeinsam mehr erreichen

Teamarbeit und abteilungsübergreifender Know-how-Transfer werden in der Sparkassen Immobilien AG großgeschrieben. Ein kooperatives Miteinander und schlanke Strukturen prägen den Arbeitsalltag. Diese Unternehmenskultur und der Austausch der Mitarbeiter untereinander werden gefördert und unterstützt. So informieren Vorstände und Abteilungsleiter alle Mitarbeiter in regelmäßigen Veranstaltungen über neueste Entwicklungen, aktuelle Projekte und strategische Entscheidungen.

Um den Zusammenhalt zu stärken, werden gemeinsame Erfahrungen auch außerhalb des Büroalltags ermöglicht und Veranstaltungen organisiert: Auf dem jährlich stattfindenden Teambuilding-Seminar

werden aktuelle Unternehmensthemen mit einem qualifizierten Trainer erörtert und bearbeitet. 2010 standen die strategische Ausrichtung und das Rebranding-Projekt auf der Agenda. Darüber hinaus soll die länderübergreifende Vernetzung mit den Mitarbeitern aus Deutschland und Ungarn weiter fortgesetzt und verstärkt werden.

#### Kompetenzen laufend ausbauen

Um das Geschäft der Sparkassen Immobilien AG auch künftig erfolgreich fortzuführen, ist die kontinuierliche Weiterbildung der Mitarbeiter unerlässlich. Deshalb bietet das Unternehmen eine Vielfalt an Seminaren, Lehrveranstaltungen und akademischen Ausbildungen an. Nach Absprache mit ihren Vorgesetzten können Mitarbeiter aus einem breiten Fortbildungsangebot wählen. Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung beliefen sich 2010 auf durchschnittlich EUR 900 pro Person.

In der Mitarbeiterentwicklung geht es dem Unternehmen vor allem um den Ausbau des branchenbezogenen Know-hows. So unterstützt die Sparkassen Immobilien AG ihre Mitarbeiter bei fachspezifischen Ausbildungen wie zum Beispiel der Erlangung der Mitgliedschaft bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in Großbritannien, dem renommierten Berufsverband von Immobilienfachleuten, oder bei Masterlehrgängen wie MBAs.

Großen Wert legt das Unternehmen auf jährliche Mitarbeitergespräche. Diese ermöglichen eine fachliche und persönliche Weiterentwicklung jedes Einzelnen. Führungskräfte und Mitarbeiter nutzen diese Gelegenheit für gegenseitiges Feedback und gemeinsame Zieldefinition für das kommende Jahr. Gleichsam setzt sich die Sparkassen Immobilien AG für den Fachkräftenachwuchs ein. Sie gibt jungen

Menschen die Möglichkeit, ihr erworbenes Wissen im Rahmen von Praktika oder als Werkstudenten zu vertiefen und damit erste Berufserfahrung zu sammeln.

**Motivation durch gute Work-Life-Balance**

Ein Gleichgewicht zwischen Berufs- und Privatleben wirkt sich positiv auf die Motivation, die Leistungsbereitschaft und die Gesundheit der Mitarbeiter aus. Die Sparkassen Immobilien AG unterstützt ihre Mitarbeiter hierbei. Das Angebot erstreckt sich von flexiblen Arbeitszeiten, über kostenlose Vorsorgeuntersuchungen und medizinische Versorgung bis hin zu Essensgutscheinen und geförderten Sportaktivitäten.

**Internalisierung des Asset Managements**

Teile des Asset Managements wurden 2010 in das Unternehmen eingegliedert und externe Managementverträge beendet. Damit konzentriert die Sparkassen Immobilien AG das Immobilien-Know-how stärker im eigenen Unternehmen und ist ihren Objekten und deren Mietern noch näher. Darüber hinaus werden langfristig Kosten gespart und die Marke S IMMO mit einem international einheitlichen Auftritt gestärkt.

Durch die Internalisierung des Asset Managements ist die Zahl der Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG in Österreich von 27 im Jahr 2009 auf 32 Ende des Jahres 2010 angestiegen. Per 31.12.2010 betrug die Anzahl der Mitarbeiter in den Tochtergesellschaften in Berlin und Budapest 43 bzw. 10.

In der S IMMO Gruppe arbeiten 92 % der Mitarbeiter Vollzeit, das Durchschnittsalter der Belegschaft liegt bei 38 Jahren. Der Frauenanteil in Wien beträgt 41 %, in Deutschland 53 % und in Ungarn 90 %.

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die Immobilien-Investmentgesellschaft Mitarbeiter aus unterschiedlichen Ländern wie Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien, Großbritannien und den Vereinigten Staaten. Von dieser Vielfalt an Sprachen und Kulturen profitieren Mitarbeiter und Unternehmen gleichermaßen, die unterschiedlichen Blickwinkel stellen eine wertvolle Quelle für Kreativität und Innovation dar.

|                                                    | 2010 | 2009 |
|----------------------------------------------------|------|------|
| Mitarbeiter Zentrale*<br>(Stichtag jeweils 31.12.) | 32   | 27   |
| Mitarbeiter Ausland*<br>(Stichtag jeweils 31.12.)  | 53   | 46   |

\*) exklusive Mitarbeitern der Marriott Hotels

**Verantwortungsvoll wirtschaften**

Als börsennotierte Gesellschaft ist die Sparkassen Immobilien AG ihren Aktionären in besonderer Weise verpflichtet. In ihrem Sinne verfolgt das Unternehmen das Ziel, nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Die Basis dafür bildet das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio, das nicht nur nach Nutzungsart und Investmentgröße, sondern auch geografisch diversifiziert ist. Dabei setzt das Unternehmen auf Top-Standorte in Hauptstädten der Europäischen Union sowie in Millionenstädten in Deutschland. Die Sparkassen Immobilien AG strebt nach langfristigen Vermietungen und legt großen Wert auf aktiven Austausch mit ihren Mietern, um deren Bedürfnissen bestmöglich Rechnung zu tragen.

Das Unternehmen pflegt sowohl mit seinen Mietern als auch mit Investoren und Partnern eine offene Kommunikation. Umfangreiche und transparente Information, gegenseitiger Respekt und eine Gesprächskultur auf Augenhöhe bilden die Grundlage für eine konstruktive und langfristige Beziehung. Für

das laufende Geschäftsjahr wird in diesem Sinne der Internet-Auftritt überarbeitet, um den Zugang zu Informationen für alle Dialogpartner weiter zu vereinfachen.

Zu einem respektvollen Umgang gehört ebenso die Einhaltung von Richtlinien, die einen fairen Wettbewerb garantieren und ethisch verwerfliche Geschäftspraktiken unterbinden. Diese internen Richtlinien enthalten unter anderem strenge Regelungen zu den Themen Auftragsvergabe und Geschenkannahme, zu denen sich alle Mitarbeiter verpflichten.

#### **Immobilienstandards mit Zukunft**

Verantwortungsvoll agiert die Sparkassen Immobilien AG sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem auf höchste Standards bei Materialien und Bauweisen geachtet wird. Durch die Verwendung von energiesparenden, nachhaltigen Baustoffen, fortschrittlicher Klima- und Heiztechnik sowie modernem Dämm-, Isolier- und Schallschutz können Lebenszykluskosten deutlich reduziert werden. Von diesem vorausschauenden Handeln profitieren sowohl Mieter als auch Anleger. In zentral- und südosteuropäischen Ländern hält sich die Sparkassen Immobilien AG je nach Möglichkeit an österreichische oder gleichwertige EU-Standards.

#### **Case Study: Serdika Center und Serdika Offices**

Beim Bau des Serdika Centers und insbesondere bei den dazugehörigen Büroräumlichkeiten in den oberen Stockwerken wurde verstärkt auf Nachhaltigkeit geachtet. Zurzeit befindet sich das Gebäude im Green-Building-Zertifizierungsprozess der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Ein wesentlicher Faktor für die Nachhaltigkeit des Einkaufszentrums ist die innerstädtische Lage mit unmittelbarer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Ein außen am Gebäude angebrachter Sonnenschutz reduziert den Bedarf an Kühlleistung. Die zweischalige Fassade stellt zudem einen Einsatz des Sonnenschutzes unter allen Windbedingungen sicher. Auch ein Großteil der Dachflächen wurde umweltbewusst gestaltet: Sie sind als extensives Gründach konzipiert, was zum einen die Grundstücksversiegelung kompensiert und zum anderen das Mikroklima verbessert.

Die Büros wurden im Sinne einer dauerhaften Vermietbarkeit und Qualität gemäß westeuropäischen Standards mit einer mittleren Trakttiefe von ca. 14,5 m geplant. Diese Tiefe entspricht jener der langfristig erfolgreichsten Büroprojekte und bietet attraktive Arbeitsplätze mit guten Möglichkeiten für unterschiedliche Büroorganisationsformen von Großraum-, über Zellen- bis hin zu Kombinationsbüros. Sämtliche Räume haben eine abgehängte Decke und flexibel aufstellbare raumbildende Wände, wodurch auf Mieterwünsche besser eingegangen werden kann. Darüber hinaus kann die Büro- und Kommunikationstechnik durch den reversiblen Doppelboden laufend nachgerüstet werden.

Alle Arbeitsplätze sind mit reichlich Tageslicht durchflutet, was den Stromverbrauch für künstliche Beleuchtung deutlich reduziert. Die Bürofenster in der Regelfassade können geöffnet werden und ermöglichen somit ausreichende Frischluftzufuhr. Dadurch wird die Betriebszeit von Lüftungs- und Kühlungsanlagen verringert. Die Heizung wird mit Fernwärme vom zentralen städtischen Wärmekraftwerk betrieben.

Besuchen Sie unsere neue Website  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

## SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Das soziale und kulturelle Engagement der Sparkassen Immobilien AG ist seit Jahren auf langfristige Kooperationen ausgerichtet. 2010 förderte und unterstützte das Unternehmen zum wiederholten Mal Projekte im Bereich Architektur und Kunst sowie Sozialprojekte basierend auf dem Leitgedanken „Obdach geben“. Kooperationspartner waren das Architekturfestival Turn On, die Ausstellung Stotoons, der Wiener Kunstsupermarkt, die Caritas Socialis, die Österreichische Wachkomagesellschaft und die Caritas Österreich. Darüber hinaus ging der Erlös der Mitarbeiter-Tombola, bei der jedes Jahr die Weihnachtsgeschenke von Partnern unter den Angestellten verlost werden, an die Organisation Animal Care Austria.

Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG werden in die sozialen und kulturellen Tätigkeiten des Unternehmens eingebunden. Die Aktivitäten reichen dabei von Informationspräsentationen, über Spenden-sammlungen bis hin zur Teilnahme an Ausstellungen und Konzerten der unterstützten Organisationen. Darüber hinaus setzt das Unternehmen Vorschläge von Mitarbeitern, welche die Weiterentwicklung der CSR-Arbeit betreffen, nach Möglichkeit um.

Im vergangenen Jahr wurden folgende Projekte unterstützt:

| Architektur & Kunst         | Soziales                                                                                            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Turn On Architekturfestival | Benefizkonzert der Caritas Socialis                                                                 |
| Wiener Kunstsupermarkt      | Caritas-Projekte für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen in Rumänien, Bulgarien und der Ukraine |
| Ausstellung Stotoons        | Österreichische Wachkomagesellschaft                                                                |
|                             | Animal Care Austria                                                                                 |

### Caritas Socialis Benefizkonzert

Seit mehreren Jahren unterstützt die Sparkassen Immobilien AG das Benefizkonzert der Caritas Socialis. Im Berichtsjahr fand das Konzert am 14.03. im Großen Musikvereinssaal in Wien statt. Auf dem Programm stand „Ein deutsches Requiem“ von Johannes Brahms. Der Erlös der Veranstaltung ging an die Einrichtung „Der Rote Anker“ des CS Hospiz Rennweg. Diese bietet Kindern und Jugendlichen, die einen geliebten Menschen verloren haben, professionelle psychotherapeutische Hilfe. Gleichzeitig ist „Der Rote Anker“ auch ein Schulprogramm, das die Themen Sterben, Tod und Trauer enttabuisieren möchte.

### Wiener Kunstsupermarkt

2010 unterstützte die Sparkassen Immobilien AG zum vierten Mal in Folge den Wiener Kunstsupermarkt. Dieser bietet unter dem Motto „Kunst erschwinglich machen“ Originalkunstwerke von nationalen und internationalen zeitgenössischen Künstlern zu leistbaren Fixpreisen. Für das Projekt stellt die Sparkassen Immobilien AG alljährlich die Räumlichkeiten in der Mariahilferstraße 103 in Wien zur Verfügung.

2010 befanden sich unter den 75 Kunstschaaffenden aus zwölf Ländern neben bereits etablierten Namen einige neue junge Talente. Interessierte konnten mehrere Wochen lang über 4.000 Kunstwerke besichtigen und erwerben. Das angebotene Spektrum reichte dabei von Acryl- und Ölbildern, über Zeichnungen und Aquarelle bis hin zu Skulpturen. Die Sparkassen Immobilien AG stellt einige dieser Werke dauerhaft in ihrer Zentrale aus.

### Caritas-Kooperation 2010

Mit der Caritas Österreich besteht seit 2008 eine langfristig ausgerichtete Kooperation. Auf Grund ihres wirtschaftlichen Engagements in den verschiedenen Märkten übernimmt die Sparkassen Immobilien AG auch vor Ort gesellschaftliche Verantwortung. Die Projekte der Caritas ermöglichen einen Einsatz speziell in jenen Ländern, in denen die Sozialpolitik noch nicht das Niveau von Österreich erreicht hat. Die Sparkassen Immobilien AG engagiert sich unter anderem für folgende Projekte:

#### Hoffnungshaus in Rumänien

In Rumänien finanziert die Sparkassen Immobilien AG ein Hoffnungshaus der Caritas in Ciumbud. Jugendliche finden dort vorübergehend ein neues Zuhause. Sozialarbeiter unterstützen sie bei der Arbeits- und Wohnungssuche, bei Behördenwegen und individuellen Problemen. Nach ihrer Zeit im Hoffnungshaus werden die Jugendlichen für mindestens sechs weitere Monate betreut. Darüber hinaus berät die Caritas Kinder und Jugendliche mobil und im Beratungszentrum in Alba Iulia zu beruflichen, sozialen, rechtlichen und psychologischen Belangen.

#### Zukunft für Kinder in der Ukraine

Das Caritas Kinderzentrum in Kiew bietet 30 Wohnplätze für Straßenkinder, Sozialwaisen sowie benachteiligte Jugendliche und 15 Übergangsplätze, für Kinder, die von Pflegefamilien aufgenommen werden. Im angeschlossenen Tageszentrum haben Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, ihre Freizeit fernab der Straße zu verbringen. Mit einem Ausbildungszentrum in Kiew ermöglicht die Caritas rund 70 jungen Menschen im Jahr, verschiedene Berufe kennenzulernen. Weiters können die Jugendlichen EDV- und Englischkurse besuchen sowie Berufseignungstests absolvieren.

### Altern in Würde in Bulgarien

Im bulgarischen Pokrovan sind über 70 % der Einwohner älter als 70 Jahre. Sie müssen mit einer sehr niedrigen Mindestpension auskommen, die oft nicht einmal für das Nötigste reicht. Aus diesem Grund betreibt die Caritas mit Unterstützung der Sparkassen Immobilien AG in diesem Dorf ein Tageszentrum sowie eine Suppenküche und organisiert die ärztliche Versorgung der älteren Menschen. Mobile Dienste kümmern sich um kranke oder bettlägerige Personen.

### Ausblick 2011

2011 wird die Sparkassen Immobilien AG ihre Kooperationen mit der Caritas Österreich, der Caritas Socialis und dem Kunstsupermarkt verlängern und punktuell weitere Projekte finanziell oder mit ihrem Know-how unterstützen. Darüber hinaus strebt das Unternehmen eine Mitgliedschaft im Austrian Business Council for Sustainable Development (respACT) an, um die eigene Kompetenz im Bereich CSR auszubauen. respACT ist Österreichs führende Unternehmensplattform für CSR und nachhaltige Entwicklung und bietet wichtige Impulse und Kontakte zu führenden Unternehmen auf diesem Gebiet.

### Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zu unseren CSR-Aktivitäten haben, wenden Sie sich bitte an das Team der Unternehmenskommunikation: Tel.: +43 (0)50 100-27522 oder per E-Mail an [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at).

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:  
[www.caritas-socialis.or.at](http://www.caritas-socialis.or.at)  
[www.kunstsupermarkt.at](http://www.kunstsupermarkt.at)  
[www.caritas.at](http://www.caritas.at)  
[www.nextroom.at/turn-on\\_11](http://www.nextroom.at/turn-on_11)  
[www.stotoons.info](http://www.stotoons.info)  
[www.wachkoma.at](http://www.wachkoma.at)  
[www.animalcare-austria.at](http://www.animalcare-austria.at)

## Risikomanagement

Die aktive Risikopolitik und -strategie der S IMMO Gruppe hat eine nachhaltige Optimierung des Verhältnisses zwischen Chancen und Risiken zum Ziel. Dabei werden Risiken anhand eines standardisierten Risikomanagementprozesses identifiziert, analysiert, gesteuert und überwacht.

Als internationale Immobilien-Investmentgesellschaft besitzt die S IMMO Gruppe sowohl Bestandsobjekte als auch Entwicklungsprojekte in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Daher erfordert die Geschäftstätigkeit des Unternehmens eine nach Regionen und Nutzungsarten ausgerichtete Risikomanagementpolitik. Diese umfasst einerseits eine breite Risikostreuung durch gezielte regionale Diversifizierung, andererseits die Chancenoptimierung durch unterschiedliche Nutzungsarten.

Das für die gesamte S IMMO Gruppe einheitliche Risikomanagementsystem umfasst die Identifizierung, Messung und Kontrolle von sowohl strategischen als auch operationellen Risiken und daraus abgeleitete Maßnahmen sowie das Nutzen von entsprechenden Chancen. Interne Richtlinien, regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte an den Vorstand sowie standardisierte Kontrollmaßnahmen dienen der Früherkennung, Steuerung und Überwachung von Risiken.

Zur Risikoidentifizierung nutzt die S IMMO Gruppe diverse interne und externe Datenquellen (Kennzahlen, branchenspezifische Expertisen etc.). Die Risikomessung und Risikobewertung erfolgt anhand von Eintrittswahrscheinlichkeiten und finanziellen Auswirkungen auf die Konzernziele innerhalb bestimmter Bandbreiten. Dazu ist intern ein kontinuierlicher Überprüfungszyklus eingerichtet, anhand

dessen der Risikomanager gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig Risikobereiche überprüft und Risiken bewertet.

Die Gesamtverantwortung bei allen risikorelevanten Entscheidungen liegt beim Vorstand. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Größenordnung zudem der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Das Risikomanagement berichtet als Stabsstelle direkt dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in regelmäßigen Intervallen über das Risikomanagementsystem und die Funktionen des Internen Kontrollsystems, das für alle Geschäftsprozesse eingerichtet wurde.

### STRATEGISCHE RISIKEN

Die S IMMO Gruppe begegnet strategischen Risiken aktiv, indem diese bereits im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser vorausschauenden Risikopolitik besteht darin, sich auf Märkte innerhalb der Europäischen Union zu beschränken und damit das **Marktrisiko** zu minimieren. Dabei wird auch auf die Netzwerke und die Expertise der Partner und Kernaktionäre zurückgegriffen. Jede Investition wird vom Risikomanagement auf mögliche Risiken untersucht und muss den strategischen Vorgaben in Bezug auf Lage, Art und Mindeststandards entsprechen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab wann eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Die Gesellschaft vermeidet

überproportionale Konzentrationen innerhalb des Gesamtportfolios. Dies wird sowohl durch nutzungsspezifische als auch durch regionale Streuung sichergestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie zielt darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle **Investitionsrisiken** zu minimieren. Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO Gruppe im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende Standort- und Trendanalysen der einzelnen Fachabteilungen sowie externer Experten. So wurden beispielsweise beim Erwerb der Gebäude Hoch Zwei und Plus Zwei im vergangenen Dezember der attraktive Standort mit exzellenter Infrastruktur sowie die erstklassige Bonität des langfristigen Hauptmieters als Entscheidungskriterien zu Grunde gelegt.

Dem **Kapitalmarktrisiko** begegnet die S IMMO Gruppe mit laufenden Analysen geeigneter Kapitalbeschaffungsmaßnahmen. Mittels längerfristiger Liquiditätsplanung werden Kreditaufnahmen und -rückzahlungen sowie Investitionen geplant. Um dem allgemeinen Vertrauensverlust der Anleger in den Kapitalmarkt zu begegnen, setzt die S IMMO Gruppe auf eine transparente, zeitnahe und effiziente Kommunikation mit ihren Investoren, Analysten und anderen Dialoggruppen. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance verfügt die S IMMO Gruppe über eine Compliance-Ordnung mit klar definierten Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter und Funktionen des Compliance-Verantwortlichen. Seine Aufgaben umfassen unter anderem die Überwachung Compliance-relevanter Tatbestände, die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten sowie das Abhalten regelmäßiger Schulungen der Mitarbeiter und Weiterbildungsmaßnahmen für den Compliance-Verantwortlichen selbst.

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Wirtschaftskrise hatte auf die Immobilienbranche starke Auswirkungen. So sind Risiken wie Bonitätsverschlechterungen, erhöhte Mietrückstände, gestiegene Leerstandsdaten, Mietausfälle sowie Aspekte der Mikro- und Makrolage einer Immobilie verstärkt in den Vordergrund getreten.

Dem **Lagerisiko** begegnet die S IMMO Gruppe durch die Strategie der breiten Streuung nach Regionen und Nutzungsarten. Dieses Risiko war im Berichtsjahr nicht in allen Segmenten und Ländern gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnbau etwa hat sich positiv entwickelt, was zu einer Reduktion entsprechender Risiken geführt hat. Davon profitierte die Gesellschaft mit ihrem Wohnportfolio in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus hat aus Risikosicht die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf Länder mit langfristigem Entwicklungspotenzial sowie auf Hauptstädte der Europäischen Union und deutsche Millionenstädte wesentlich zu einem stabilen Verlauf im Gesamtportfolio beigetragen. Laufende Standortanalysen und klar definierte Standards bei Investitionsentscheidungen sind weitere Maßnahmen, mit denen das Unternehmen dem Lagerisiko begegnet.

Das **Vermietungsrisiko** ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den Märkten verknüpft. So weist zum Beispiel derzeit die wirtschaftliche Entwicklung in Rumänien und Bulgarien eine höhere Risikolage im Vergleich zu den übrigen EU-Ländern Zentral- und Südosteuropas auf. Aus diesem Grund wurden die Aktivitäten des Asset Managements wie die permanente Überwachung von risikorelevanten Kennzahlen und Leerstandsdaten sowie die genaue Beobachtung der Mieterfluktuation intensiviert. Im

abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Fokus auf langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter als risikominimierend erwiesen, was einen sehr guten Vermietungsgrad von 91,7 % zur Folge hatte.

Das **Entwicklungsrisiko** hat sich durch den erfolgreichen Abschluss der Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2010 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 500 Mio., was etwa einem Viertel des gesamten Portfolios entspricht, deutlich reduziert. Alle Entwicklungsprojekte werden in der Vorentwicklungsphase tiefgehenden Due-Diligence-Prüfungen sowie Sensitivitätsanalysen unterzogen, die auch die Auswahl der Entwicklungspartner miteinbeziehen. Eine mögliche Kooperation mit Partnern wird nur dann in Betracht gezogen, wenn sie entsprechend überzeugende Referenzprojekte vorweisen können. Während der gesamten Projektentwicklungsphase erfolgt eine Begleitung durch das Risikomanagement, um zeitnah auf Risiken hinzuweisen und diesen gegenzusteuern. Darüber hinaus ist eine entsprechende Risikoteilung zwischen den Parteien integraler Bestandteil der Verträge.

Das **Immobilienbewertungsrisiko** beschreibt das Risiko von Wertreduktionen, die sich nicht nur auf das Ergebnis, sondern auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft negativ auswirken können. Um eine seriöse, fachlich fundierte Bewertung sicherzustellen, lässt die S IMMO Gruppe ihre jährliche Immobilienbewertung von renommierten externen Gutachtern durchführen. Ein Beweis für die umsichtige Bewertungspolitik der S IMMO Gruppe sind die Verkäufe im Berichtsjahr, die über Schätzwert getätigt wurden.

## FINANZIELLE RISIKEN

Die Steuerung von finanziellen Risiken umfasst für die S IMMO Gruppe vor allem den Umgang mit Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken.

Um **Liquiditätsrisiken** zu minimieren, legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten (Loan-to-Value-Ratio). In den vergangenen Geschäftsjahren lag die Loan-to-Value-Ratio unter 60 %. Die Zahlungsströme des Unternehmens werden von der Finanzierungsabteilung laufend in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung und Asset Management koordiniert und kontrolliert. Unabhängig davon überwacht das Risikomanagement zusätzlich die Zahlungsaktivitäten mittels eigener Analysen. Die erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung der beiden Shoppingcenter in Bulgarien und Rumänien, welche die bisher größten Entwicklungsprojekte in der Unternehmensgeschichte darstellen, führt zu einer Stärkung der Innenfinanzierung durch die erwartete Steigerung der Mieterlöse in den kommenden Jahren.

Das **Zinsänderungsrisiko** wird bei der S IMMO Gruppe durch eine Reihe effektiver Zinsabsicherungsinstrumente (Caps, Collars, Swaps) langfristig minimiert. Diese derivativen Finanzinstrumente werden ausschließlich als Zinsabsicherungsinstrumente genutzt und weder für Handelszwecke noch für andere spekulative Zwecke eingesetzt. Weitere Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sowie die Ergebnisse diesbezüglich durchgeführter Stresstests werden auf S. 121 f. im Anhang erläutert.

Das **Kreditrisiko** bei der Fremdkapitalaufbringung minimiert die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 20 Einzelbanken) sowie durch eine Kontrolle der Kreditaufnahmen mittels Genehmigungspflicht des Aufsichtsrats. Der Großteil der Bankverbindlichkeiten (63 %) ist langfristig ausgerichtet und hat eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von elf Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der Geschäftstätigkeit mit Immobilien. Ausnahmslos wurden alle Kreditverbindlichkeiten gemäß den Vertragsbedingungen sowie die damit verbundenen Auflagen termingerecht erfüllt.

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind ausschließlich in EURO denominated. Da auch die Mietverträge fast ausschließlich an den EURO gebunden sind, ist das **Fremdwährungsrisiko** als gering anzusehen.

## **INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)**

Das Interne Kontrollsystem umfasst die Gesamtheit aller vom Vorstand entworfenen und in der S IMMO Gruppe implementierten Prozesse, durch welche

- die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit (z.B. Schutz des Vermögens vor Verlusten durch Schäden und Malversationen),
- die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung und
- die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften

überwacht und kontrolliert werden.

Die Ausgestaltung des IKS basiert auf den international anerkannten Standards des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Das IKS bildet zusammen mit der internen Revision und der Compliance das interne Überwachungssystem der Gesellschaft.

Die Kernprozesse, insbesondere jene der Finanzberichterstattung und der Rechnungslegung, sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, die potenziellen Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des IKS im Rechnungslegungsprozess umfassen:

### **Kontrollumfeld:**

- Klare, schriftlich formulierte Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z.B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern, die im IFRS-Handbuch festgelegt sind
- Durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen gegen unbefugte Eingriffe ausreichend geschützte EDV-Systeme

### **Risikobeurteilung:**

Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z.B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz und G&V-Positionen)

#### **Kontrollmaßnahmen:**

- Verbindliches Vier-Augen-Prinzip bei der Rechnungsfreigabe
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Aufstellung des Konzernabschlusses

#### **Information und Kommunikation:**

Berichte an interne (Vorstand, Aufsichtsrat) sowie externe Berichtsadressaten (z.B. Investoren, Analysten) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie auf einzelne Immobilien bezogene Berichte (Mieter-, Leerstands- und Mietrückstandslisten)

#### **Überwachung:**

Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen. Der Rechnungslegungsprozess ist ebenfalls Prüfgegenstand der internen Revision.

Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim Vorstand bzw. bei der Geschäftsführung der einzelnen Tochtergesellschaften. Zu diesem Zweck werden die genannten Organe angehalten, das konzernweit vereinheitlichte IKS durch regelmäßige Selbstprüfungen (operative Kontrollen auf Einzelprozessebene sowie übergeordnete Managementkontrollen) zu beurteilen und zu dokumentieren. Das Risikomanagement wiederum überprüft in regelmäßigen Abständen die Effizienz und Effektivität der Kontrollen und nimmt Anpassungen in Abstimmung mit den jeweiligen Prozessverantwortlichen vor.

Die interne Revision des Unternehmens überprüft gemeinsam mit internationalen Wirtschaftsprüfungskanzleien die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der internen Richtlinien und der Wohlverhaltensregeln sowie die Funktionsfähigkeit der Kontrollen innerhalb der Geschäftsprozesse. Die Basis dazu stellen die vom Vorstand genehmigten strategischen Dreijahres- und operativen Jahresrevisionspläne dar. Die Ergebnisse der Prüfungen werden abschließend an den Vorstand der S IMMO Gruppe berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der Revisionsprüfungen im Rahmen des Prüfungsausschusses informiert.

## Ausblick für 2011

### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die positive Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich seit Jahresbeginn fortgesetzt und dazu geführt, dass die S IMMO Gruppe Verkaufsoportunitäten nutzen konnte. Die Gesellschaft veräußerte im ersten Quartal 2011 drei Wohngebäude und eine Geschäftsimmoblie über dem Schätzwert.

Am 31.03.2011 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG offiziell ihr Bürogebäude Galvaniho 4 in Bratislava. Das Gebäude war bereits davor vollständig vermietet. Mieter wie Bosch-Siemens, Oracle oder Samsung haben ihre neuen Büroräumlichkeiten im Galvaniho 4 bezogen.

### ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Das Vertrauen in die Wirtschaft der Eurozone steigt wieder: Laut einer Umfrage der Europäischen Zentralbank (EZB) erwarten die Experten für das Jahr 2011 ein BIP-Wachstum von 1,5 %, eine moderate Inflationsentwicklung sowie eine Verbesserung der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Bis 2012 soll das Wirtschaftswachstum auf 1,7 % und bis 2015 sogar auf 1,8 % steigen.

Die gute Entwicklung in der Euro-Zone wird vor allem von Deutschland angetrieben. Laut eines Gutachtens von acht Wirtschaftsforschungsinstituten vom Herbst 2010 wächst das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 um 2 %. Dieses Wachstum wird nicht mehr hauptsächlich von Exporten, sondern durch die Inlandsnachfrage und Investitionen der Betriebe verstärkt. Die Europäische Kom-

mission setzt ebenfalls auf die deutsche Binnen- nachfrage als Treiber der europäischen Konjunktur 2011.

Österreich hat sich auf Grund der dynamischen Exportentwicklung ebenfalls gut von der Krise erholt. Das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) prognostiziert für die Jahre 2011 bis 2015 ein jährliches durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 2,2 % und begründet dies hauptsächlich mit der Exportleistung des Landes.

Für Tschechien und die Slowakei wird ein positives Wirtschaftswachstum von 2,2 % bzw. 4,3 % für 2011 prognostiziert. Die slowakische Volkswirtschaft soll heuer im Vergleich zur Euro-Zone am schnellsten wachsen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Wiederbelebung der Exporte. Für Ungarn wird ein Wirtschaftswachstum von 2 % erwartet. Allerdings hat Ungarn noch mit dem Budgetdefizit zu kämpfen.

Bulgarien und Rumänien erholen sich von der Wirtschaftskrise im Vergleich zu den restlichen Ländern der Europäischen Union mit zeitlicher Verzögerung. Die volkswirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2010 noch leicht negativ. Mittel- bis langfristig werden für die südosteuropäischen Staaten die höchsten Steigerungsraten prognostiziert. Das Wirtschaftswachstum in Rumänien soll im nächsten Jahr bereits 4 – 4,5 % betragen.

Der europäische Immobilienmarkt erholt sich gut, allerdings ist es noch zu früh, um von einer grundlegenden Wende zu sprechen. Laut einer Studie von PwC entwickeln sich die Regionen weiter unterschiedlich. Während in Westeuropa – vor allem in deutschen Metropolen – die Erträge wieder steigen,

kämpfen die Immobilienmärkte beispielsweise in Griechenland oder Irland immer noch. 2011 dürfte nach wie vor weniger Kapital in den europäischen Immobilienmarkt fließen als in den Jahren vor der Krise.

## ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Für die Sparkassen Immobilien AG stellte 2010 das Jahr der Fertigstellungen aller Entwicklungsprojekte dar. Unter außerordentlich herausfordernden makroökonomischen Bedingungen wurden alle Projekte nahezu vollständig abgeschlossen. Durch das erfolgreiche Asset Management der neu eröffneten Objekte und die zufriedenstellende Vermietungssituation sind Steigerungen der Mieterlöse zu erwarten. Darüber hinaus legen wir unseren Fokus in den kommenden Monaten auf die Entwicklungsgrundstücke in Hauptstädten der Europäischen Union. Derzeit wird an der Einholung der Flächenwidmungen und Baugenehmigungen gearbeitet. Sobald diese vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau einzelner Projekte begonnen werden.

In Deutschland werden wir die Revitalisierung unserer Gebäude fortsetzen und dadurch den Wert der Immobilien kontinuierlich steigern. Unser Ziel ist es, in den kommenden Monaten Verkaufsoportunitäten, die der Markt bietet, zu nützen und in Deutschland Gesamtverkaufserlöse in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. zu erzielen.

In Österreich werden wir weiterhin gute Verkaufschancen vor allem im Wohnsektor nutzen. Aber auch neue Entwicklungsprojekte werden von uns auf Attraktivität und Wirtschaftlichkeit geprüft.

In Zentraleuropa werden wir die Asset-Management-Tätigkeiten weiter intensivieren und die Marketingaktivitäten ausbauen.

In Südosteuropa (SEE) steht die Schwerpunktsetzung unserer Geschäftstätigkeit mit der gesamtwirtschaftlichen Situation dieser Länder im Zusammenhang. Es ist davon auszugehen, dass die Situation in Sofia im Jahr 2011 noch immer schwierig sein wird. Vor allem im Bereich der Büroimmobilien ist mit einer Verzögerung der Verwertung von gut zwei Jahren zu rechnen. Im Gegensatz zu Sofia entspannt sich in Bukarest die Lage bereits langsam. Langfristig werden für diese Regionen jedoch die größten Wachstumsraten erwartet.

Das übergeordnete Ziel aller Aktivitäten ist es, den Unternehmenswert für unsere Aktionäre nachhaltig zu steigern. Dabei liegt der derzeitige Fokus für die nächsten ein bis zwei Jahre auf der Erhöhung der Unternehmensprofitabilität, während Wachstum durch Ankauf und Entwicklung mittel- und langfristig unseren Schwerpunkt darstellt.

Die Kennzahl, die wir zur Messung des Unternehmenswerts primär heranziehen, ist der Innere Wert der Aktie. Der EPRA NAV soll weiter kontinuierlich wachsen. Im Zusammenhang mit dem EPRA NAV arbeitet die Sparkassen Immobilien AG im aktuellen Geschäftsjahr intensiv daran, die Differenz zwischen NAV und dem aktuellem Kurs zu schließen. Daraus ergibt sich per Jahresende ein Wertsteigerungspotenzial der Aktie von immerhin 57,9 %. Ein zusätzliches Ziel ist es, die Kapitalstruktur der Gesellschaft weiter zu vereinfachen – in Hinblick auf eine Aufnahme in diverse Indizes. Ein erster Schritt wurde mit dem Rückkauf von Genussscheinen bereits gesetzt.

## Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind die folgenden Informationen anzugeben:

1.) Das Grundkapital beträgt EUR 247.509.361,86 und ist in 68.118.718 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

2.) Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt.

3.) Der Vorstand hat am 24.09.2009 von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Absatz 1 Börsegesetz erhalten, wonach das Unternehmen die Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG auf 11,15 % des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt hat. Die Gesellschaft wurde weiters von der s Versicherung AG, einem Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, informiert, dass deren Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG mit 10,27 % die Meldegrenze von 10 % gemäß § 91 Absatz 1 Börsegesetz überschritten hat.

4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

5.) Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht unmittelbar aus.

6.) Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichung des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus bis zu zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

7.) a) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 21.05.2010 wurde dem Vorstand die neuerliche Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Der Vorstand wurde ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen, auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit, wenn die Veräußerung der eigenen Aktien den Zweck hat, als Gegenleistung für an die Gesellschaft oder Tochtergesellschaft übertragene Immobilien oder Immobilienbeteiligungen zu dienen, oder Aktien bei Verschmelzungen an Gesellschafter oder Aktionäre der übertragenden Gesellschaft gewährt oder Umtausch- und/oder Bezugsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen oder von den mit einem Wandlungsrecht ausgestatteten Genussscheinen SIMMO INVEST AT0000795737 und/oder S IMMO INVEST AT0000630694 bedient werden.

b) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 28.05.2008 wurde der Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 Aktiengesetz ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 28.05.2013, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 123.754.680,93 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

c) Das Grundkapital ist gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 Aktiengesetz um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28.05.2008 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden und des Kurses der Aktien der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der

Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabekurs, Gegenstand einer Sacheinlage, Inhalt der Aktienrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8.) Es gibt keine getroffenen Vereinbarungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden.

9.) Es gibt keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

# Konzernabschluss

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| KONZERNBILANZ                            | 36 |
| KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG      | 38 |
| KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG           | 39 |
| KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG                | 40 |
| KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG | 42 |
| ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS              | 43 |

# Konzernbilanz

zum 31.12.2010

Aktiva in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

31.12.2010

31.12.2009

## LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

|                                                |         |                  |                  |
|------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| Vermietete Immobilien                          | 3.1.1.  | 1.810.322        | 1.253.432        |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 3.1.1.  | 55.989           | 445.784          |
|                                                |         | <b>1.866.311</b> | <b>1.699.216</b> |
| Selbst genutzte Immobilien                     | 3.1.2.  | 140.755          | 147.296          |
| Sonstiges Sachanlagevermögen                   | 3.1.2.  | 9.069            | 13.074           |
| Immaterielle Vermögensgegenstände              | 3.1.2.  | 179              | 223              |
| Firmenwerte                                    | 3.1.3.  | 100              | 0                |
| Anteile an assoziierten Unternehmen            |         | 5                | 5                |
| Beteiligungen                                  | 3.1.5.  | 3.117            | 3.101            |
| Latente Steuern                                | 3.1.14. | 28.455           | 25.532           |
|                                                |         | <b>2.047.991</b> | <b>1.888.446</b> |

## KURZFRISTIGES VERMÖGEN

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien         | 3.1.4. | 6.000          | 54.300         |
| Vorräte                                      | 3.1.6. | 12.029         | 20.476         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 3.1.7. | 10.324         | 9.185          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte          | 3.1.7. | 42.287         | 49.672         |
| Andere Vermögenswerte                        |        | 7.811          | 2.963          |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3.1.8. | 129.721        | 210.151        |
|                                              |        | <b>208.172</b> | <b>346.747</b> |

**2.256.163**

**2.235.193**

| Passiva in TEUR                                                                                 | ANHANGS-<br>ANGABE | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                                                             |                    |            |            |
|                                                                                                 | 3.1.9.             |            |            |
| Grundkapital                                                                                    |                    | 247.509    | 247.509    |
| Kapitalrücklagen                                                                                |                    | 73.578     | 147.110    |
| Sonstige Rücklagen                                                                              |                    | 160.185    | 84.384     |
|                                                                                                 |                    | 481.272    | 479.003    |
| Nicht beherrschende Anteile                                                                     | 3.1.10.            | 31.426     | 44.832     |
|                                                                                                 |                    | 512.698    | 523.835    |
| <b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                                                               |                    |            |            |
| Nachrangiges Genussrechtskapital                                                                | 3.1.11.            | 257.820    | 261.658    |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                         | 3.1.13.            | 1.228.786  | 978.860    |
| Rückstellungen                                                                                  | 3.1.12.            | 8.770      | 16.020     |
| Andere Verbindlichkeiten                                                                        |                    | 10.955     | 10.839     |
| Latente Steuern                                                                                 | 3.1.14.            | 55.981     | 47.588     |
|                                                                                                 |                    | 1.562.312  | 1.314.965  |
| <b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                                                               |                    |            |            |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                         | 3.1.13.            | 124.123    | 303.390    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                |                    | 16.479     | 28.954     |
| Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbau-<br>förderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte |                    | 0          | 9.835      |
| Andere Verbindlichkeiten                                                                        |                    | 40.551     | 54.214     |
|                                                                                                 |                    | 181.153    | 396.393    |
|                                                                                                 |                    | 2.256.163  | 2.235.193  |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

| in TEUR                                                                                      | ANHANGS-<br>ANGABE | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Erlöse                                                                                       | 3.2.1.             |                |                |
| Mieterlöse                                                                                   |                    | 103.992        | 87.553         |
| Betriebskostenerlöse                                                                         |                    | 32.640         | 29.105         |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung                                                          |                    | 38.311         | 36.897         |
|                                                                                              |                    | <b>174.943</b> | <b>153.555</b> |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                         |                    | <b>4.973</b>   | <b>8.246</b>   |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung                                                    | 3.2.2.             | -70.095        | -61.192        |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung                                                         | 3.2.2.             | -29.617        | -29.701        |
| <b>Bruttoergebnis</b>                                                                        |                    | <b>80.204</b>  | <b>70.908</b>  |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien                                                    |                    | 102.690        | 152.173        |
| Buchwerte veräußerter Immobilien                                                             |                    | -92.811        | -150.273       |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>                                           | 3.2.3.             | <b>9.879</b>   | <b>1.900</b>   |
| Verwaltungsaufwand                                                                           | 3.2.4.             | -18.650        | -19.533        |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> |                    | <b>71.433</b>  | <b>53.275</b>  |
| Abschreibungen                                                                               | 3.2.5.             | -10.054        | -9.113         |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung                                                         | 3.2.6.             | -833           | -97.238        |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                                                               |                    | <b>60.546</b>  | <b>-53.076</b> |
| Finanzergebnis                                                                               | 3.2.7.             | -41.201        | -35.541        |
| Genussscheinergebnis                                                                         | 3.1.11.            | -10.222        | 11.161         |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                            |                    | <b>9.123</b>   | <b>-77.456</b> |
| Ertragsteuern                                                                                | 3.1.14.            | -6.989         | -1.412         |
| <b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>                                                        |                    | <b>2.134</b>   | <b>-78.868</b> |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar                                   |                    | 1.843          | -78.559        |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar                                           |                    | 291            | -309           |
| Ergebnis je Aktie                                                                            |                    |                |                |
| unverwässert = verwässert                                                                    | 3.2.8.             | 0,03           | -1,15          |

# Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

| in TEUR                                                    | 2010  | 2009    |
|------------------------------------------------------------|-------|---------|
| <b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>                      | 2.134 | -78.868 |
| Bewertung Cashflow Hedge                                   | 1.235 | -16.604 |
| Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung                     | 149   | 4.300   |
| Währungsrücklage                                           | 288   | -7.239  |
| <b>Konzern-Gesamtergebnis des Jahres</b>                   | 3.806 | -98.411 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | 2.269 | -97.995 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar         | 1.537 | -416    |

# Konzern- Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

| in TEUR                                                                         | 2010     | 2009     |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                               | 9.123    | -77.456  |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung                                            | 833      | 97.238   |
| Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 10.054   | 9.113    |
| Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien                             | -9.879   | -1.900   |
| Gezahlte Ertragsteuern                                                          | -2.358   | -1.993   |
| Genussscheinergebnis                                                            | 10.222   | -11.161  |
| Zinsensaldo                                                                     | 41.201   | 35.541   |
| <b>Operativer Cashflow</b>                                                      | 59.196   | 49.382   |
| Veränderungen im Nettoumlaufvermögen                                            |          |          |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                   | 6.689    | -20.523  |
| Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten                      | -16.217  | -19.953  |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                                  | -26.138  | 48.751   |
| <b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>                                      | 23.530   | 57.657   |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                                          |          |          |
| Investitionen in Immobilienvermögen                                             | -107.620 | -296.052 |
| Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen                         | -2.069   | -2.076   |
| De-/Investitionen in finanzielle Vermögenswerte                                 | 0        | -18      |
| Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen                                          | -6.263   | 0        |
| Veräußerung von Immobilienvermögen bzw. -besitzgesellschaften                   | 92.855   | 85.962   |
| Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge                                     | 1.590    | 6.783    |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                   | -21.507  | -205.401 |

| in TEUR                                             | 2010           | 2009           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fortsetzung Konzerngeldflussrechnung                |                |                |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit             |                |                |
| Mittelveränderung aus Ein-/Auszahlung Fremddanteile | -14.943        | 19.160         |
| Geldzu-/abfluss aus Finanzierungen                  | -10.197        | 142.373        |
| Ausschüttung auf den Genussschein                   | -14.060        | -14.060        |
| Gezahlte Zinsen                                     | -45.240        | -33.119        |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>      | <b>-84.440</b> | <b>114.354</b> |
| Liquide Mittel 01.01.                               | 210.151        | 243.541        |
| Zugang liquider Mittel aus Erstkonsolidierung       | 1.987          | 0              |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel                | -82.417        | -33.390        |
| <b>Liquide Mittel 31.12.</b>                        | <b>129.721</b> | <b>210.151</b> |

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

| in TEUR                          | Grund-<br>kapital | Kapital-<br>rücklagen | Währungs-<br>rücklage | Rücklage<br>Hedge<br>Account-<br>ing | Sonstige<br>Rücklagen | Zwischen-<br>summe<br>S IMMO Ge-<br>sellschafter | Fremd-<br>anteile | Summe   |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Stand 01.01.2010</b>          | 247.509           | 147.110               | -13.491               | -38.668                              | 136.543               | 479.003                                          | 44.832            | 523.835 |
| Jahresüberschuss/<br>-fehlbetrag | 0                 | 0                     | 0                     | 0                                    | 1.843                 | 1.843                                            | 291               | 2.134   |
| Sonstiges Ergebnis               | 0                 | 0                     | 93                    | 333                                  | 0                     | 426                                              | 1.246             | 1.671   |
| Abgang                           | 0                 | 0                     | 0                     | 0                                    | 0                     | 0                                                | -14.943           | -14.943 |
| Umgliederung                     | 0                 | -73.532               | 0                     | 0                                    | 73.532                | 0                                                | 0                 | 0       |
| <b>Stand 31.12.2010</b>          | 247.509           | 73.578                | -13.398               | -38.335                              | 211.918               | 481.272                                          | 31.426            | 512.698 |
| <b>Stand 01.01.2009</b>          | 247.509           | 241.301               | -6.359                | -26.364                              | 120.911               | 576.998                                          | 26.088            | 603.086 |
| Jahresüberschuss/<br>-fehlbetrag | 0                 | 0                     | 0                     | 0                                    | -78.559               | -78.559                                          | -309              | -78.868 |
| Sonstiges Ergebnis               | 0                 | 0                     | -7.132                | -12.304                              | 0                     | -19.436                                          | -107              | -19.543 |
| Erwerb                           | 0                 | 0                     | 0                     | 0                                    | 0                     | 0                                                | 19.160            | 19.160  |
| Umgliederung                     | 0                 | -94.191               | 0                     | 0                                    | 94.191                | 0                                                | 0                 | 0       |
| <b>Stand 31.12.2009</b>          | 247.509           | 147.110               | -13.491               | -38.668                              | 136.543               | 479.003                                          | 44.832            | 523.835 |

# Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2010

## 1. DER KONZERN

Die S IMMO Gruppe (Sparkassen Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die oberste Muttergesellschaft der S IMMO 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 31.12.2010 ist die S IMMO 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 Projektentwicklungspartnern.

## 2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

Der Rechnungslegung aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres.

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.

### 2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen, die unter dem beherrschenden Einfluss (control) der Muttergesellschaft stehen (Tochtergesellschaften), durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Unternehmen, auf welche die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt, sind nach der Equity-Methode bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird angenommen, wenn die Sparkassen Immobilien AG zwischen 20 und 50 % der Stimmrechte hält.

Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert sowie der Minderheitsanteile.

Die S IMMO Gruppe bewertet Minderheitsanteile grundsätzlich mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens. Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Summe aus beizulegendem Zeitwert der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag, der für die nicht beherrschenden Anteile erfasst wurde, mit dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (dem Nettovermögen) des erworbenen Unternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Falls dieser Betrag negativ ist, erfasst die S IMMO Gruppe nach nochmaliger kritischer Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden diesen Betrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein negativer Firmenwert in Höhe von TEUR 7.916 identifiziert.

Als Erwerbszeitpunkt wird jener Zeitpunkt bestimmt, an dem die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt wird. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten, die die S IMMO Gruppe bei der Durchführung eines Unternehmenserwerbs eingeht, wie z.B. Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind.

Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens geht in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO Gruppe 69 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie zwei Gesellschaften, die at Equity konsolidiert werden.

Im zweiten Quartal wurde die Gesellschaft ISP Immobilienentwicklungs- und -verwertungsgesellschaft m.b.H. erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Im vierten Quartal wurden die Gesellschaften VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOCH ZWEI KG, VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co PLUS ZWEI KG und VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG erstkonsolidiert.

Im vierten Quartal wurde die WO Immobilienbeteiligungs GmbH auf die CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH rückwirkend per 30.09.2010 verschmolzen.

| Gesellschaft                                                   | Sitz    | Land | Nominal-<br>kapital | %     | Wäh-<br>rung | Konsoli-<br>dierungsart |
|----------------------------------------------------------------|---------|------|---------------------|-------|--------------|-------------------------|
| CEE Immobilien GmbH                                            | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH                            | Wien    | A    | 48.000.000          | 100   | EUR          | VK                      |
| CEE CZ Immobilien GmbH                                         | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| German Property Invest Immobilien GmbH                         | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.                    | Wien    | A    | 145.346             | 100   | EUR          | VK                      |
| AKIM Beteiligungen GmbH                                        | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| IMMIN Beteiligungen GmbH                                       | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| SO Immobilienbeteiligungs GmbH                                 | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| CEE Beteiligungen GmbH                                         | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH                             | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH                                | Wien    | A    | 3.982.500           | 99,74 | EUR          | VK                      |
| E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.          | Wien    | A    | 36.336              | 100   | EUR          | VK                      |
| PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG | Wien    | A    | 5.562.182           | 70    | EUR          | VK                      |
| PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.          | Wien    | A    | 36.336              | 100   | EUR          | VK                      |
| Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH                        | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH                             | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH                            | Wien    | A    | 35.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| ISP Immobilienentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. | Wien    | A    | 35.000              | 25    | EUR          | E                       |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOCH ZWEI KG                | Wien    | A    | 100.000             | 100   | EUR          | VK                      |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co PLUS ZWEI KG                | Wien    | A    | 100.000             | 100   | EUR          | VK                      |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG               | Wien    | A    | 100.000             | 100   | EUR          | VK                      |
| Hansa Immobilien EOOD                                          | Sofia   | BG   | 5.000               | 77    | BGN          | VK                      |
| CEE PROPERTY BULGARIA EOOD                                     | Sofia   | BG   | 20.000              | 100   | BGN          | VK                      |
| Washington Project EOOD                                        | Sofia   | BG   | 20.000              | 50    | BGN          | E                       |
| SIAG HOLDING LIMITED                                           | Nicosia | CY   | 3.000               | 100   | EUR          | VK                      |
| Areal CZ spol. s.r.o.                                          | Prag    | CZ   | 100.000             | 100   | CZK          | VK                      |
| Eltima Property Company s.r.o.                                 | Prag    | CZ   | 100.000             | 100   | CZK          | VK                      |
| REGA Property Invest s.r.o.                                    | Prag    | CZ   | 200.000             | 100   | CZK          | VK                      |
| Tolleson a.s.                                                  | Prag    | CZ   | 200.000             | 100   | CZK          | VK                      |
| SIAG Burstah Immobilien GmbH                                   | Berlin  | D    | 25.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| Lützwow-Center GmbH                                            | Berlin  | D    | 25.000              | 100   | EUR          | VK                      |
| Ikaruspark GmbH                                                | Berlin  | D    | 25.000              | 100   | EUR          | VK                      |

| Gesellschaft                                           | Sitz       | Land | Nominalkapital | %     | Währung | Konsolidierungsart |
|--------------------------------------------------------|------------|------|----------------|-------|---------|--------------------|
| S IMMO Germany GmbH                                    | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| S Immo Geschäftsimmobilien GmbH                        | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| S Immo Wohnimmobilien GmbH                             | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| Markt Carree Halle Immobilien GmbH                     | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| Tölz Immobilien GmbH                                   | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG                 | Hamburg    | D    | 87.000.000     | 65    | EUR     | VK                 |
| SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH         | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG            | Berlin     | D    | 100.000        | 99,74 | EUR     | VK                 |
| SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH                       | Berlin     | D    | 750.000        | 99,74 | EUR     | VK                 |
| Maior Domus Hausverwaltung GmbH                        | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| SIAG Property I GmbH                                   | Berlin     | D    | 25.000         | 100   | EUR     | VK                 |
| K.J. Ejendomme Syd APS                                 | Århus      | DK   | 134.000        | 100   | EUR     | VK                 |
| H.W.I. I ApS                                           | Århus      | DK   | 939.000        | 100   | EUR     | VK                 |
| H.W.I. III ApS                                         | Århus      | DK   | 4.023.000      | 100   | EUR     | VK                 |
| H.W.I. IV ApS                                          | Århus      | DK   | 134.000        | 100   | EUR     | VK                 |
| GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)           | Århus      | DK   | 17.000         | 99,71 | EUR     | VK                 |
| GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)         | Århus      | DK   | 17.000         | 99,71 | EUR     | VK                 |
| GERMAN PROPERTY INVESTMENT III APS (GPI III APS)       | Århus      | DK   | 17.000         | 99,71 | EUR     | VK                 |
| Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonhasználó Kft. | Budapest   | H    | 500.000        | 100   | HUF     | VK                 |
| CEE Property-Invest Ingatlan Kft.                      | Budapest   | H    | 100.000.000    | 100   | HUF     | VK                 |
| Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.        | Budapest   | H    | 500.000        | 100   | HUF     | VK                 |
| Buda Kereskedelmi Központ Kft.                         | Budapest   | H    | 3.000.000      | 100   | HUF     | VK                 |
| Duna Szálloda Zrt.                                     | Budapest   | H    | 5.000.000      | 100   | HUF     | VK                 |
| S IMMO Hungary Kft.                                    | Budapest   | H    | 98.600.000     | 100   | HUF     | VK                 |
| Szegedi út Ingatlankezelő Kft.                         | Budapest   | H    | 500.000        | 100   | HUF     | VK                 |
| Nagymező utcai Projektfejlesztési Kft.                 | Budapest   | H    | 462.590.000    | 100   | HUF     | VK                 |
| CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft.         | Budapest   | H    | 3.000.000      | 100   | HUF     | VK                 |
| CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL                        | Bukarest   | RO   | 1.000          | 100   | RON     | VK                 |
| Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.   | Bukarest   | RO   | 212.326.000    | 100   | RON     | VK                 |
| VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.                       | Bukarest   | RO   | 18.852.144     | 100   | RON     | VK                 |
| DUAL Construct Invest S.R.L.                           | Bukarest   | RO   | 2.000          | 82    | RON     | VK                 |
| ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.                     | Bukarest   | RO   | 4.472.020      | 100   | RON     | VK                 |
| Galvaniho Business Centrum s.r.o.                      | Bratislava | SK   | 7.000          | 100   | EUR     | VK                 |

| Gesellschaft                                    | Sitz       | Land | Nominal-<br>kapital | %   | Wäh-<br>rung | Konsoli-<br>dierungsart |
|-------------------------------------------------|------------|------|---------------------|-----|--------------|-------------------------|
| Galvaniho 2 s.r.o.                              | Bratislava | SK   | 7.000               | 100 | EUR          | VK                      |
| IPD - International Property Development s.r.o. | Bratislava | SK   | 33.000              | 100 | EUR          | VK                      |
| SIAG Fachmarktzentren s.r.o.                    | Bratislava | SK   | 7.000               | 100 | EUR          | VK                      |
| SIAG Hotel Bratislava s.r.o.                    | Bratislava | SK   | 7.000               | 100 | EUR          | VK                      |
| Galvaniho 4 s.r.o.                              | Bratislava | SK   | 33.000              | 100 | EUR          | VK                      |
| Eurocenter d.o.o.                               | Zagreb     | HR   | 20.000              | 100 | HRK          | VK                      |

### 2.3. Unternehmenszusammenschlüsse

Folgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2010 erworben:

| Gesellschaft                                        | Sitz | Land | Beteiligung<br>(%) | Kaufpreis<br>(TEUR) | Erstkonsolidierungs-<br>stichtag |
|-----------------------------------------------------|------|------|--------------------|---------------------|----------------------------------|
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co<br>HOCH ZWEI KG  | Wien | A    | 100                | 9.263               | 07.12.2010                       |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co<br>PLUS ZWEI KG  | Wien | A    | 100                | 8.967               | 07.12.2010                       |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co<br>HOTEL ZWEI KG | Wien | A    | 100                | 266                 | 07.12.2010                       |

Die ausgewiesenen Kaufpreise wurden zur Gänze bar geleistet. Die Gebäude in den Gesellschaften VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOCH ZWEI KG und VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co PLUS ZWEI KG werden von der OMV AG als Head Office in Wien genützt und sind deswegen in Folge als Einheit dargestellt. Mit der Gesellschaft VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG wurde ein Hotel angekauft, das als Courtyard by Marriott betrieben wird.

Der beizulegende Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden teilt sich folgendermaßen auf:

| in TEUR               | Erwerbe                                                  |                                                          |                                                           | Summe         |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|
|                       | VIERTEL ZWEI<br>Entwicklung<br>GmbH & Co<br>HOCH ZWEI KG | VIERTEL ZWEI<br>Entwicklung<br>GmbH & Co PLUS<br>ZWEI KG | VIERTEL ZWEI<br>Entwicklung<br>GmbH & Co<br>HOTEL ZWEI KG |               |
| Aktiva                | 163.406                                                  |                                                          | 34.371                                                    | 197.777       |
| Passiva               | -137.260                                                 |                                                          | -36.401                                                   | -173.661      |
| <b>Saldo</b>          | <b>26.146</b>                                            |                                                          | <b>-2.030</b>                                             | <b>24.116</b> |
| Kaufpreis der Anteile | 18.230                                                   |                                                          | 266                                                       | 18.496        |
| <b>Firmenwert</b>     | <b>-7.916</b>                                            |                                                          | <b>2.296</b>                                              | <b>-5.620</b> |

Der Firmenwert aus dem Erwerb der Gesellschaft VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG von TEUR 2.296 wurde als Aktivposten angesetzt und gem. IAS 36 einem jährlichen Werthaltigkeitstest unterzogen, woraus sich ein Abwertungsbedarf von TEUR 2.196 ergeben hat.

Der Effekt aus dem Erwerb der Gesellschaften VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOCH ZWEI KG und VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co PLUS ZWEI KG in Höhe von TEUR 7.916 wurde im Geschäftsjahr 2010 erfolgswirksam erfasst.

Die Erlöse der drei Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs TEUR 931.

## 2.4. 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. Bei den Gesellschaften der S IMMO Gruppe entspricht jeweils die Landeswährung der funktionalen Währung. 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.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

|                          | Tschechien<br>CZK | Ungarn<br>HUF | Bulgarien<br>BGN | Rumänien<br>RON | Kroatien<br>HRK |
|--------------------------|-------------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Stichtagskurs 31.12.2010 | 25,061            | 277,950       | 1,956            | 4,262           | 7,383           |
| Durchschnittskurs 2010   | 25,356            | 276,039       | 1,956            | 4,218           | 7,295           |
| Stichtagskurs 31.12.2009 | 26,473            | 270,420       | 1,956            | 4,236           | 7,300           |
| Durchschnittskurs 2009   | 26,525            | 280,304       | 1,956            | 4,225           | 7,345           |

## 2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

### 2.5.1. Neue Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr erstmals angewandt:

| Standard                        | Inhalt                                                                     | Inkrafttreten <sup>1)</sup> |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Neue Interpretationen</b>    |                                                                            |                             |
| IFRIC 12                        | Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen                                   | 30.03.2009                  |
| IFRIC 15                        | Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien                          | 01.01.2010                  |
| IFRIC 16                        | Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb | 01.07.2009                  |
| IFRIC 17                        | Sachausschüttungen an Eigentümer                                           | 01.11.2009                  |
| IFRIC 18                        | Übertragung von Vermögenswerten von Kunden                                 | 01.11.2009                  |
| <b>Überarbeitete Standards</b>  |                                                                            |                             |
| IFRS 1 (2008)                   | Erstmalige Anwendung der IFRS                                              | 01.01.2010                  |
| IFRS 3 (2008)                   | Unternehmenszusammenschlüsse                                               | 01.07.2009                  |
| IAS 27 (2008)                   | Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS                                 | 01.07.2009                  |
| <b>Änderungen von Standards</b> |                                                                            |                             |
| IFRS 1                          | Zusätzliche Befreiungen für erstmalige Anwender                            | 01.01.2010                  |
| IFRS 2                          | In bar erfüllte anteilsbasierte Vergütungen im Konzern                     | 01.01.2010                  |
| IAS 39 und IFRS 7               | Datum des Inkrafttretens der Umklassifizierungsänderungen                  | 13.09.2009                  |
| IAS 39                          | Geeignete Grundgeschäfte                                                   | 01.07.2009                  |
| Verschiedene                    | Verbesserungen an den IFRS 2009                                            | 01.01.2010                  |

<sup>1)</sup> Diese Standards sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

Die wesentlichen Änderungen, die sich aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 3 (2008) – Unternehmenszusammenschlüsse ergeben, sind:

- dass ein Wahlrecht zum Ansatz der nicht beherrschenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert (Full-Goodwill-Methode) in den Standardtext aufgenommen wurde,
- dass Transaktionskosten in Zukunft nicht mehr als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden, sondern aufwandswirksam zu erfassen sind,
- dass keine Anpassung des Firmenwerts bei nachträglichen Anpassungen des Kaufpreises möglich ist,
- dass es beim stufenweisen Erwerb zu einer erfolgswirksamen Neubewertung der bisherigen Anteile kommt.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 3 (2008) ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO Gruppe. Die Full-Goodwill-Methode wird nicht angewandt.

Gemäß IAS 27 (2008) – Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS – werden sämtliche Transaktionen mit nicht beherrschenden Gesellschaftern direkt im Eigenkapital erfasst. Übersteigen die auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Verluste den Anteil jener Gesellschafter am Eigenkapital, sind die Verluste trotz Entstehen eines negativen Saldos den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnen. Die Änderungen aus der erstmaligen Anwendung dieses überarbeiteten Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

IFRIC 15 – Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien – behandelt die Rechnungslegung bei Unternehmen, die Grundstücke erschließen und die in dieser Eigenschaft Einheiten, wie beispielsweise Wohneinheiten oder Häuser, veräußern, bevor diese fertiggestellt sind. IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen sich die Bilanzierung entweder nach IAS 11 – Fertigungsaufträge oder nach IAS 18 – Umsatzerlöse zu richten hat. Die erstmalige Anwendung von IFRIC 15 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO Gruppe, da die darin geregelten Geschäftstätigkeiten nicht von der Gruppe ausgeübt werden.

Die Verbesserungen an den IFRS 2009 betreffen Änderungen zu zwölf Standards und Interpretationen. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

Die erstmalige Anwendung der restlichen im Geschäftsjahr 2010 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hatte ebenfalls keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### 2.5.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der Europäischen Union übernommen, aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. anwendbar:

| Standard                                             | Inhalt                                                               | Inkrafttreten <sup>1)</sup> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Neue Interpretationen</b>                         |                                                                      |                             |
| IFRIC 19                                             | Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente | 01.07.2010                  |
| <b>Überarbeitete Standards</b>                       |                                                                      |                             |
| IAS 24 (2009)                                        | Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen   | 01.01.2011                  |
| <b>Änderungen von Standards und Interpretationen</b> |                                                                      |                             |
| IFRS 1                                               | Ausnahme von der Angabe von IFRS 7-Vergleichszahlen                  | 01.07.2010                  |
| IAS 32                                               | Einstufung von Bezugsrechten                                         | 01.02.2010                  |
| IFRIC 14                                             | Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften       | 01.01.2011                  |

<sup>1)</sup> Diese Standards sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

Diese angeführten Änderungen bzw. Neufassungen von Standards und Interpretationen werden nicht freiwillig vorzeitig angewendet. Aus der erstmaligen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO Gruppe erwartet.

Daneben wurden bis zum Bilanzstichtag nachfolgende Standards und Interpretationen seitens des International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlicht, von der EU allerdings noch nicht übernommen und waren daher noch nicht anwendbar:

| Standard                        | Inhalt                                                    | Inkrafttreten <sup>1)</sup> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Neue Standards</b>           |                                                           |                             |
| IFRS 9                          | Finanzinstrumente                                         | 01.01.2013                  |
| <b>Änderungen von Standards</b> |                                                           |                             |
| IFRS 1                          | Feste Umstellungszeitpunkte und ausgeprägte Hochinflation | 01.07.2011                  |
| IFRS 7                          | Übertragung von finanziellen Vermögenswerten              | 01.07.2011                  |
| IAS 12                          | Rückgewinnung der zu Grunde liegenden Vermögenswerte      | 01.07.2012                  |
| Verschiedene                    | Verbesserungen an den IFRS 2010                           | 01.07.2011                  |

<sup>1)</sup> Hier wurde das Datum des Inkrafttretens lt. IASB angegeben. Das Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung kann davon abweichen.

Das Management der S IMMO Gruppe untersucht derzeit die Auswirkungen dieser Änderungen bzw. Neufassung von Standards auf den Konzernabschluss.

## 2.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Im Geschäftsjahr 2010 wurden weder Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden noch Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

## 2.7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value Model). Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pächterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben oder entwickelt werden oder vom Unternehmen selbst genutzt werden.

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells werden das Immobilienvermögen sowie die Grundstücke zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst.

Die Immobilien werden als Vermögenswerte der jeweiligen Gesellschaft in deren funktionaler Währung bilanziert.

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie die Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Bauqualität etc. Berücksichtigung finden. Die Bewertungen folgen dabei prinzipiell der Ertragswertmethode bzw. der Discounted-Cashflow-Methode.

### 2.7.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen vor allem Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie auch die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen reduziert.

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

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  |

### 2.7.3. Firmenwerte

In der Bilanz ausgewiesene Firmenwerte resultieren aus der Anwendung der Erwerbsmethode bei Unternehmenserwerben. Die Bewertung des Firmenwertes erfolgt mit dem zum Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs ermittelten Wert abzüglich kumulierter Wertminderung gem. den Vorschriften von IAS 36. Bei Anteilen an assoziierten Unternehmen ist der Firmenwert im fortgeschriebenen Beteiligungsbuchwert enthalten.

#### 2.7.4. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände stellen nach IAS 38 identifizierbare, nichtmonetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz dar. Die Ansatzkriterien für immaterielle Vermögenswerte sind Identifizierbarkeit, Verfügungsmacht über den Vermögenswert, künftiger wirtschaftlicher Nutzen, die Zurechenbarkeit des Nutzenzuflusses auf den immateriellen Vermögenswert und eine verlässliche Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Immaterielle Vermögensgegenstände, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, werden planmäßig abgeschrieben. Dabei werden folgende Nutzungsdauern zu Grunde gelegt:

|          | Nutzungsdauer in Jahren |     |
|----------|-------------------------|-----|
|          | von                     | bis |
| Software | 3                       | 6   |

Darüber hinaus werden die Vermögenswerte auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderung angesetzt.

Die S IMMO Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenstände aktiviert.

#### 2.7.5. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird in Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern, und die Verkaufsverhandlungen bereits weit fortgeschritten sind.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen wird gemäß IFRS 5 grundsätzlich mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet.

Bezüglich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Jedoch sind die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5 anwendbar, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht bei einer in Berlin gelegenen Immobilie. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2010 beträgt TEUR 6.000.

#### 2.7.6. Finanzinstrumente

##### 2.7.6.1. Originäre Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IAS 39 grundsätzlich in folgende Kategorien ein:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (*at fair value through profit and loss*)
- Darlehen und Forderungen (*loans and receivables*)
- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte (*held to maturity*)
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (*available for sale*)
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (*financial liabilities at amortised cost*)

Die Zuordnung orientiert sich am Zweck des Erwerbs des jeweiligen Instruments und erfolgt zum Erwerbszeitpunkt.

Die S IMMO Gruppe weist die Finanzinstrumente grundsätzlich in folgenden Posten der Bilanz aus (Klassen):

- Anteile an assoziierten Unternehmen
- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Nachrangiges Genussrechtskapital
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten
- Langfristige andere Verbindlichkeiten
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Kurzfristige andere Verbindlichkeiten

Die Kategorie *„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente und finanzielle Verbindlichkeiten“* umfasst zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente, Finanzinstrumente, die zum Erwerbszeitpunkt dieser Kategorie zugeordnet werden, sowie alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme jener, die Sicherungszwecken dienen.

Vermögenswerte der Kategorie *„Darlehen und Forderungen“* sind nicht an einem aktiven Markt gehandelte Finanzinstrumente mit festgelegten oder bestimmbareren Zahlungsströmen. Diese Kategorie umfasst vor allem die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen. Soweit ihre Restlaufzeit weniger als zwölf Monate beträgt, sind sie unter den kurzfristigen, ansonsten unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Finanzvermögen mit festgelegten oder bestimmbareren Zahlungsströmen, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, sind der Kategorie *„Bis zur Endfälligkeit gehalten“* zugeordnet. Zum Bilanzstichtag hat die S IMMO Gruppe keine derartigen Instrumente im Bestand.

Die Kategorie *„Zur Veräußerung verfügbar“* umfasst jene Finanzinstrumente, die zu keiner der oben angeführten Kategorien gehören oder die der Kategorie *„Zur Veräußerung verfügbar“* bewusst gewidmet wurden. Diese Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen, es sei denn, die Unternehmensleitung beabsichtigt einen Verkauf innerhalb der nächsten zwölf Monate.

Die Kategorie *„Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“* umfasst Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Zu- und Abgänge von Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Erfüllungstag in der Bilanz erfasst. Zum Erwerbszeitpunkt erfolgt die Bewertung des Finanzvermögens aller Kategorien mit dem beizulegenden Zeitwert und – mit Ausnahme der Kategorie *„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“* – zuzüglich Transaktionskosten.

Finanzinstrumente, bei denen ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich feststellbar ist, sind mit den Anschaffungskosten abzüglich Wertminderung bilanziert. Die sonstigen passiven Finanzinstrumente werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von börsennotierten Finanzinstrumenten entspricht dem Börsenkurs zum Bilanzstichtag. Bei Finanzvermögen, für das kein aktiver Markt besteht, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch Anwendung von Bewertungsmodellen. Diese umfassen die Herleitung des beizulegenden Zeitwertes aus aktuellen Transaktionen von ähnlichen Finanzinstrumenten, aus Barwerten künftiger Zahlungsströme (*Discounted-Cashflow-Modelle*) oder mit Hilfe von mathematischen Rechenmodellen.

#### 2.7.6.2. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von Banken.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe 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, d.i. der 3-Monats-, 6-Monats- oder 12-Monats-EURIBOR, gekoppelt sind, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der S IMMO Gruppe, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzählung erst im Zuge des Baufortschritts des Immobilienprojekts erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern.

Die grundsätzliche Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe 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 S IMMO Gruppe besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinslichen Krediten, von Reinvestitionen 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, nämlich der EURIBOR. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten.

#### Sicherungsinstrumente:

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows insbesondere auf Grund eines Anstiegs des Zinsniveaus in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (*„Hedging Instruments“*) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinscaps und Zinscollars eingesetzt. Bei den nichtlinearen als Sicherungsinstrumenten eingesetzten Zinsoptionen wird lediglich der Innere Wert als Sicherungsinstrument designiert. Der Zeitwert wird als Ineffektivität in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei den Collars wird darauf geachtet, dass in Summe keine netto geschriebene Position entsteht.

## 2.7.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

### 2.7.7.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung wird für das selbst genutzte Immobilienvermögen (derzeit handelt es sich hierbei meist um Hotelimmobilien), die sonstigen Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte gemäß IAS 36 der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettoveräußerungswert) und dem Nutzungswert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert, welche erfolgswirksam erfasst wird.

Grundsätzlich ist der erzielbare Betrag für jeden einzelnen zu bewertenden Vermögenswert zu ermitteln. Da jedoch nicht jedem Vermögenswert direkt Zahlungsströme zurechenbar sind, werden die Vermögenswerte zur Durchführung des Werthaltigkeitstests in „Cash-generating Units“ (CGU) zusammengefasst. Die Hotels der Gruppe werden als jeweils eigenständige CGU behandelt.

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem extern ermittelten Zeitwert der Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzwert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

Ein in der Bilanz angesetzter Firmenwert wird gem. den Vorschriften von IAS 36 jährlich einem Wertminderungstest unterzogen.

### 2.7.7.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft alle finanziellen Vermögenswerte, mit Ausnahme jener, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert beurteilt werden, zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anzeichen dafür bestehen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wertgemindert sein könnte.

Bei Schuldtiteln aller Kategorien, mit Ausnahme jener, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, erfolgt die Erfassung einer Wertminderung, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis darauf besteht, dass die S IMMO Gruppe nicht mehr in der Lage sein wird, die mit dem Vermögenswert zusammenhängenden Zahlungen gemäß dem ursprünglichen Zahlungsplan zu erhalten. Die Höhe der Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert für den finanziellen Vermögenswert und dem Barwert der künftigen Geldflüsse

unter Anwendung des dem finanziellen Vermögenswert ursprünglich zu Grunde liegenden Zinssatzes. Ein späterer Wegfall des wertmindernden Ereignisses und eine damit verbundene Wertsteigerung führen zu einer Wertaufholung.

#### 2.7.8. Andere Vermögenswerte

Die Bewertung der anderen Vermögenswerte erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen. Die Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst.

#### 2.7.9. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

#### 2.7.10. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die S IMMO Gruppe eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten auf Grund eines vergangenen Ereignisses besteht, es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen Ausgabe darstellt. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Offenen Rechtsstreitigkeiten, Prozessen und sonstigen Rechtsverfahren wurde durch Rückstellung angemessen Rechnung getragen.

Eine Rückstellung für belastende Verträge (Rückstellung aus Projekt- und Transaktionsrisiken) wird angesetzt, wenn die aus einem abgeschlossenen Vertrag erwarteten Erlöse die zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen unvermeidbaren Kosten unterschreiten. Die Rückstellung wird zum niedrigeren Betrag aus den bei Ausstieg aus dem Vertrag resultierenden Kosten und den bei Erfüllung des Vertrags anfallenden Nettokosten gebildet. Bevor eine separate Rückstellung für einen belastenden Vertrag erfasst wird, wird ein Wertminderungsaufwand für Vermögenswerte, die mit dem Vertrag verbunden sind, bilanziert.

#### 2.7.11. Steuern

In den Steuerrückstellungen sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Gemäß IAS 12 werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögensgegenstands oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und dem steuerlichen Buchwert im jeweiligen Einzelabschluss der Tochtergesellschaften latente Steuern berechnet. Darüber hinaus werden voraussichtlich realisierbare Steuergutschriften aus bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen als aktive latente Steuern angesetzt.

Die latenten Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftigen geltenden Steuersatz berechnet.

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden nur insoweit aktiviert, als diese mit hoher Wahrscheinlichkeit und in absehbarer Zeit mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

Latente Steuerguthaben werden nur dann mit latenten Steuerpassiva innerhalb einer Gesellschaft saldiert, wenn diese Gesellschaft ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern, die von derselben Steuerbehörde gegen dieselbe steuerpflichtige Gesellschaft erhoben werden, beziehen.

## 2.7.12. Erlöse

### 2.7.12.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden über die Gesamtlaufzeit verteilt.

### 2.7.12.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus Zimmervermietung und Erlöse aus dem Gastronomiebereich. Die Erlöse werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

### 2.7.13. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinvestitionen beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen und Wertaufholungserträge. Die Realisierung der Dividenden erfolgt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Dividendenausüttung.

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsgeschäften sowie Währungskursgewinne/-verluste aus Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufs nach der Effektivzinssatzmethode abgegrenzt.

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinscaps, -collars und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden.

Valutarische Kursgewinne und Kursverluste aus der Bewertung von Finanzinstrumenten werden allenfalls in diesem Posten ausgewiesen.

### 2.7.14. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch die Unternehmensleitung, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

■ Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CB Richard Ellis oder PriceWaterhouseCoopers) ermittelt. Die Gutachten wurden grundsätzlich gemäß den International Valuation Standards durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

■ Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt.

■ Zur Beurteilung des Werts von Finanzinstrumenten (insbesondere derivativen Finanzinstrumenten), für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen.

■ Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte erwirtschaftet werden, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten.

■ Zu den in der Bilanz nicht erfassten Verpflichtungen auf Grund von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig Einschätzungen vorgenommen, ob eine bilanzielle Erfassung im Abschluss zu erfolgen hat.

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen entwickeln. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt und die Prämissen entsprechend angepasst.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

| in TEUR                              | Vermietete Immobilien | Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| <b>Stand am 01.01.2009</b>           | <b>1.377.997</b>      | <b>281.389</b>                                 |
| Zugänge                              | 9.085                 | 352.847                                        |
| Abgänge                              | -150.273              | -17.101                                        |
| Zeitwertänderungen                   | -41.626               | -49.250                                        |
| Umgliederungen                       | 58.249                | -122.101                                       |
| <b>Stand am 31.12.2009</b>           | <b>1.253.432</b>      | <b>445.784</b>                                 |
| davon verpfändet                     | 1.204.280             | 21.446                                         |
| Zugänge (inkl. Erstkonsolidierungen) | 200.167               | 9.007                                          |
| Abgänge                              | -21.733               | -191                                           |
| Zeitwertänderungen                   | -7.153                | -7.000                                         |
| Umgliederungen                       | 385.610               | -391.610                                       |
| <b>Stand am 31.12.2010</b>           | <b>1.810.322</b>      | <b>55.989</b>                                  |
| davon verpfändet                     | 1.767.758             | 0                                              |

Zusammensetzung:

| Vermietete Immobilien |                  |                  | Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke |               |                |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| in TEUR               | 31.12.2010       | 31.12.2009       | in TEUR                                        | 31.12.2010    | 31.12.2009     |
| Österreich            | 579.914          | 417.243          | Österreich                                     | 0             | 35.446         |
| Deutschland           | 565.857          | 492.824          | Deutschland                                    | 0             | 2.317          |
| Zentraleuropa         | 308.640          | 311.545          | Zentraleuropa                                  | 6.175         | 6.075          |
| Südosteuropa          | 355.911          | 31.820           | Südosteuropa                                   | 49.814        | 401.946        |
|                       | <b>1.810.322</b> | <b>1.253.432</b> |                                                | <b>55.989</b> | <b>445.784</b> |

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 6.511 aktiviert. Diese Aktivierungen erfolgten für Objekte, die noch im Bau befindlich sind, sowie für Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres 2010 fertiggestellt wurden, für die Zeit vor der Fertigstellung.

### 3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der Anschaffungskosten der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögensgegenstände stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR                                       | Selbst genutzte Hotels | Sonstiges Sachanlagevermögen | Immaterielle Vermögensgegenstände | Summe   |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------|
| <b>Anschaffungskosten Stand am 01.01.2009</b> | 157.116                | 14.438                       | 437                               | 171.990 |
| Zugänge                                       | 3.393                  | 4.759                        | 7                                 | 8.159   |
| Abgänge                                       | -1.254                 | -2.646                       | -44                               | -3.943  |
| Umgliederungen                                | 11.472                 | 0                            | 0                                 | 11.472  |
| <b>Stand am 31.12.2009</b>                    | 170.727                | 16.551                       | 400                               | 187.678 |
| Zugänge                                       | 1.260                  | 713                          | 96                                | 2.069   |
| Abgänge                                       | 0                      | -2.602                       | -10                               | -2.612  |
| <b>Stand am 31.12.2010</b>                    | 171.987                | 14.662                       | 486                               | 187.135 |

Die Entwicklung der kumulierten Abschreibungen der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögensgegenstände stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR                                              | Selbst genutzte Hotels | Sonstiges Sachanlagevermögen | Immaterielle Vermögensgegenstände | Summe   |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------|
| <b>Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2009</b> | 8.839                  | 3.315                        | 141                               | 12.295  |
| Planmäßige Abschreibungen                            | 7.797                  | 1.262                        | 54                                | 9.113   |
| Wertminderungen                                      | 6.794                  | 0                            | 0                                 | 6.794   |
| Abgänge                                              | 0                      | -1.100                       | -18                               | -1.118  |
| <b>Stand am 31.12.2009</b>                           | 23.430                 | 3.477                        | 177                               | 27.084  |
| Planmäßige Abschreibungen                            | 7.802                  | 2.116                        | 136                               | 10.054  |
| Abgänge                                              | 0                      | 0                            | -6                                | -6      |
| <b>Stand am 31.12.2010</b>                           | 31.232                 | 5.593                        | 307                               | 37.132  |
| <b>Buchwert am 01.01.2009</b>                        | 148.276                | 11.123                       | 296                               | 159.695 |
| <b>Buchwert am 31.12.2009</b>                        | 147.296                | 13.074                       | 223                               | 160.593 |
| <b>Buchwert am 31.12.2010</b>                        | 140.755                | 9.069                        | 179                               | 150.003 |

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte keine Wertminderung auf das selbst genutzte Immobilienvermögen (2009: TEUR 6.794).

### 3.1.3. Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR                    | Firmenwerte |
|----------------------------|-------------|
| <b>Stand am 01.01.2010</b> | 0           |
| Zugang Erstkonsolidierung  | 2.296       |
| Wertminderung              | -2.196      |
| <b>Stand am 31.12.2010</b> | 100         |

Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.296 ergab sich im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Gesellschaft VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG. Im Zusammenhang mit der Betrachtung des in dieser Gesellschaft betriebenen Hotels „Courtyard by Marriott“ als zahlungsmittelgenerierende Einheit wurde die Werthaltigkeit des

Firmenwerts überprüft. Da die zu erwartenden Synergieeffekte den anlässlich der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwert deutlich unterschreiten, musste eine Wertminderung in Höhe von TEUR 2.196 (2009: TEUR 0) über die Position „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ vorgenommen werden.

### 3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

| in TEUR     | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------|------------|------------|
| Österreich  | 0          | 54.300     |
| Deutschland | 6.000      | 0          |
|             | 6.000      | 54.300     |

Der zum 31.12.2010 ausgewiesenen Betrag von TEUR 6.000 bezieht sich auf eine in Berlin gelegene Wohnimmobilie.

### 3.1.5. Beteiligungen

| in TEUR                                           | Anteil in % | 31.12.2010 | 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                                          |             | 210        | 194        |
|                                                   |             | 3.117      | 3.101      |

### 3.1.6. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert.

### 3.1.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in Südosteuropa (TEUR 6.058) und Deutschland (TEUR 2.546) enthalten.

#### 3.1.7.1. Analyse der überfälligen Forderungen

| in TEUR                         | 2010                                       |                                     | 2009                                       |                                     |
|---------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | Sonstige finanzielle Vermögenswerte | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | Sonstige finanzielle Vermögenswerte |
| Weniger als 3 Monate überfällig | 10.051                                     | 36.201                              | 5.871                                      | 41.265                              |
| 3 bis 12 Monate überfällig      | 104                                        | 5.056                               | 3.197                                      | 8.215                               |
| Mehr als ein Jahr überfällig    | 169                                        | 1.030                               | 117                                        | 192                                 |
| <b>Summe</b>                    | <b>10.324</b>                              | <b>42.287</b>                       | <b>9.185</b>                               | <b>49.672</b>                       |

#### 3.1.7.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

| in TEUR                                                | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Laufende Steuerguthaben                                | 11.080        | 21.442        |
| Forderungen aus Immobilienverkäufen                    | 9.983         | 13.377        |
| Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars  | 5.204         | 1.402         |
| Verrechnungskonten Hausverwaltung                      | 2.371         | 1.259         |
| Barwert Erfolgsgarantie                                | 1.154         | 1.385         |
| Zugesagte, aber noch nicht erhaltene Annuitätzuschüsse | 347           | 465           |
| Diverse                                                | 12.148        | 10.342        |
|                                                        | <b>42.287</b> | <b>49.672</b> |

#### 3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

| in TEUR                                         | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten                   | 129.464        | 149.918        |
| Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten | 0              | 60.000         |
| Kassenbestand                                   | 257            | 233            |
|                                                 | <b>129.721</b> | <b>210.151</b> |

### 3.1.9. Eigenkapital

Das Grundkapital der Konzernmuttergesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 247.509 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von neuen auf Inhaber lautenden Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

#### Ableitung des Grundkapitals

| in TEUR                          | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Gesamtes Grundkapital            | 247.509    | 247.509    |
| Eigene Aktien<br>(Nominalbetrag) | 0          | 0          |
|                                  | 247.509    | 247.509    |

#### Entwicklung der Aktien

Wie im Vorjahr ist das Grundkapital in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert unterteilt:

| in Stück                                                         | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres       | 68.118.718        | 68.118.718        |
| Ausgabe junger Aktien                                            | 0                 | 0                 |
| Verkauf eigener Aktien                                           | 0                 | 0                 |
| <b>Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres</b> | <b>68.118.718</b> | <b>68.118.718</b> |

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

Die Inhaberaktien gewähren den Aktionären die gewöhnlichen nach dem österreichischen Aktiengesetz zustehenden Rechte. Dazu zählt das Recht auf die Auszahlung der von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende sowie auf Ausübung des Stimmrechts in der Hauptversammlung.

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 73.578 (31.12.2009: TEUR 147.110) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die im Einzelabschluss der Muttergesellschaft ausgewiesenen gebundenen Kapitalrücklagen (31.12.2010: TEUR 73.578; 31.12.2009: TEUR 147.110) beruhen auf § 229 Abs. 5 UGB.

#### Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Die S IMMO Gruppe steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Kapitel 3.1.11. näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zustehende Eigenkapital setzt sich aus den ausgegebenen Aktien, Kapitalrücklagen und sonstigen Rücklagen (wie in der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals dargestellt) zusammen.

Die Kapitalstruktur wird laufend überwacht. Dabei werden die Kapitalkosten und die Risiken, welche mit jeder Art von Kapital verbunden sind, berücksichtigt. Der Konzern wird auch weiterhin die Kapitalstruktur optimieren, indem er die Aufnahme und Tilgung von Schulden sowie allenfalls Neuemissionen und Aktienrückkäufe vornehmen wird.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009 im Wesentlichen unverändert.

### 3.1.10. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 31.426 (31.12.2009: TEUR 44.832) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

### 3.1.11. Nachrangiges Genussrechtskapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationen-ähnlichen S IMMO INVEST Genussscheine 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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2010 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 9.452 (2009: TEUR -9.966).

Zum 31.12.2010 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 79,95 (2009: EUR 81,14) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

| in TEUR                                                                  | Genuss-<br>scheinkapital | Ergebnis-<br>vortrag | Ergebnis<br>Periode | Anteil an den<br>stillen<br>Reserven des<br>Immobilien-<br>vermögens | 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 Genussschein-<br>inhaber aus 2009                   |                          |                      | -9.966              |                                                                      | -9.966         |
| Ausschüttung vom 21.05.2010                                              |                          | -14.060              |                     |                                                                      | -14.060        |
| Veränderung des Ergebnisvortrags<br>gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen |                          | -9.966               | 9.966               |                                                                      | 0              |
| Ergebnisanspruch der Genussschein-<br>inhaber                            |                          |                      | 9.452               |                                                                      | 9.452          |
| Zuweisung anteilige stille Reserven des<br>Immobilienvermögens           |                          |                      |                     | 770                                                                  | 770            |
| <b>Genussscheinkapital<br/>zum 31.12.2010</b>                            | <b>234.352</b>           | <b>12.762</b>        | <b>9.452</b>        | <b>1.254</b>                                                         | <b>257.820</b> |
| <b>Pro Genussschein in EUR</b>                                           | <b>72,67</b>             | <b>3,96</b>          | <b>2,93</b>         | <b>0,39</b>                                                          | <b>79,95</b>   |

Werte für 2009:

| in TEUR                                                                  | Genuss-<br>scheinkapital | Ergebnis-<br>vortrag | Ergebnis<br>Periode | Anteil an den<br>stillen<br>Reserven des<br>Immobilien-<br>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-<br>inhaber aus 2008                   |                          |                      | 4.543               |                                                                      | 4.543          |
| Ausschüttung vom 22.05.2009                                              |                          |                      | -14.060             |                                                                      | -14.060        |
| Veränderung des Ergebnisvortrags<br>gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen |                          | -9.517               | 9.517               |                                                                      | 0              |
| Ergebnisanspruch der Genussschein-<br>inhaber                            |                          |                      | -9.966              |                                                                      | -9.966         |
| Zuweisung anteilige stille Reserven des<br>Immobilienvermögens           |                          |                      |                     | -1.195                                                               | -1.195         |
| <b>Genussscheinkapital<br/>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.

### 3.1.12. Rückstellungen

| in TEUR                          | Stand<br>01.01.2010 | Verwendung/<br>Auflösung | Dotierung    | Stand<br>31.12.2010 |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------------|
| Projekt- und Transaktionsrisiken | 10.200              | -8.000                   | 2.000        | 4.200               |
| Ertragsteuern                    | 1.615               | -1.484                   | 231          | 362                 |
| Sonstige Rückstellungen          | 4.205               | -1.912                   | 1.915        | 4.208               |
|                                  | <b>16.020</b>       | <b>-11.396</b>           | <b>4.146</b> | <b>8.770</b>        |

Die Rückstellungen für Projekt- und Transaktionsrisiken betreffen Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Personalrückstellungen und Rückstellungen für Dienstleistungsentgelte.

### 3.1.13. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.352.909 (2009: TEUR 1.282.250). Sie weisen die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

| in TEUR                              | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr           | 124.123          | 303.390          |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 409.438          | 258.773          |
| Restlaufzeit über 5 Jahre            | 819.348          | 720.087          |
|                                      | <b>1.352.909</b> | <b>1.282.250</b> |

### 3.1.14. Ertragsteuern

#### 3.1.14.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR          | 2010          | 2009          |
|------------------|---------------|---------------|
| Laufende Steuern | -2.239        | -2.468        |
| Latente Steuern  | -4.750        | 1.056         |
|                  | <b>-6.989</b> | <b>-1.412</b> |

Die Ertragsteuern beinhalten die in den einzelnen Konzernunternehmen auf Grundlage der steuerlichen Ergebnisse errechneten laufenden Ertragsteuern, Ertragsteuerkorrekturen für Vorjahre sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen.

Die nachstehende Überleitungsrechnung stellt den Zusammenhang zwischen den rechnerischen und den ausgewiesenen Ertragsteuern wie folgt dar:

| in TEUR                                                                                      | 01-12/2010    | 01-12/2009    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ergebnis vor Steuern                                                                         | 9.123         | -77.456       |
| Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragssteuersatz (25 %) | -2.281        | 19.364        |
| Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze                                          | -476          | -1.969        |
| Steerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen                                      | 3.779         | 565           |
| Steermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen                                    | -9.209        | -26.123       |
| Aperiodischer Steuerertrag                                                                   | 1.198         | 6.750         |
| <b>Ausgewiesene Ertragsteuern</b>                                                            | <b>-6.989</b> | <b>-1.412</b> |

### 3.1.14.2. Latente Steuern

Die Ermittlung der Steuerabgrenzung erfolgt gemäß dem in IAS 12 verankerten bilanzorientierten Ansatz, nach dem für alle temporären Unterschiede zwischen den Wertansätzen der Bilanzposten im IFRS-Konzernabschluss und den bei den einzelnen Gesellschaften bestehenden Steuerwerten ein latenter Steuerposten gebildet werden muss. Temporäre Differenzen können entweder

- zu *versteuernde temporäre Differenzen* sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu steuerpflichtigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden führen, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird; oder

- *abzugsfähige temporäre Differenzen* sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu Beträgen führen, die bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden abzugsfähig sind, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist grundsätzlich eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen. Ausnahmen bestehen jedoch für den erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts im Rahmen der Erstkonsolidierung oder den erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher

- kein Unternehmenszusammenschluss ist und
- zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern aus:

| in TEUR                                                     | 2010          |                | 2009          |                |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                             | Assets        | Liabilities    | Assets        | Liabilities    |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien                | 933           | -58.487        | 219           | -48.633        |
| Finanzinstrumente                                           | 13.077        | -359           | 12.594        | 0              |
| Sonstige Positionen                                         | 596           | -1.253         | 321           | -2.512         |
| Steuerliche Verlustvorträge                                 | 17.967        | 0              | 15.955        | 0              |
|                                                             | <b>32.573</b> | <b>-60.099</b> | <b>29.089</b> | <b>-51.145</b> |
| Saldierung                                                  | -4.118        | 4.118          | -3.557        | 3.557          |
| <b>Latente Steueransprüche (+) /<br/>Steuerschulden (-)</b> | <b>28.455</b> | <b>-55.981</b> | <b>25.532</b> | <b>-47.588</b> |

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 58.212 wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

### 3.1.14.3. Bewertung

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Dabei werden die am Bilanzstichtag gültigen bzw. beschlossenen Gesetzesänderungen berücksichtigt. Für die Berechnung der Steuerlatenz wurden folgende Steuersätze angewendet:

|             | Anwendbarer Steuersatz 2010 | Anwendbarer Steuersatz 2011 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Österreich  | 25,00 %                     | 25,00 %                     |
| Deutschland | 29,40 % <sup>1)</sup>       | 29,40 % <sup>1)</sup>       |
| Tschechien  | 19,00 %                     | 19,00 %                     |
| Slowakei    | 19,00 %                     | 19,00 %                     |
| Ungarn      | 19,00 % <sup>2)</sup>       | 19,00 % <sup>2)</sup>       |
| Kroatien    | 20,00 %                     | 20,00 %                     |
| Rumänien    | 16,00 %                     | 16,00 %                     |
| Bulgarien   | 10,00 %                     | 10,00 %                     |

<sup>1)</sup> Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht. Es wurde daher ein durchschnittlicher Ertragsteuersatz ermittelt.

<sup>2)</sup> Der Steuersatz in Ungarn ist progressiv gestaltet. Bis zu einer Bemessungsgrundlage von THUF 500.000 beträgt der Steuersatz 10 %, darüber 19 %.

Für die Immobilientochtergesellschaften werden latente Steuern nur in jenem Ausmaß angesetzt, als mit einer Steuerbelastung bei der Vermietung und dem Verkauf der Immobilien zu rechnen ist.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Erlöse

| in TEUR                | 2010           | 2009          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Miete – Büro           | 31.382         | 36.827        |
| Miete – Wohnimmobilien | 27.919         | 28.198        |
| Miete – Geschäft       | 39.459         | 19.533        |
| Miete – Hotel          | 5.232          | 2.995         |
|                        | <b>103.992</b> | <b>87.553</b> |

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

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen.

| in TEUR                                                | 2010           | 2009           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung:</b> |                |                |
| Betriebskosten                                         | -40.591        | -32.685        |
| Wertberichtigung von Forderungen                       | -7.427         | -2.320         |
| Instandhaltungsaufwendungen                            | -12.964        | -14.208        |
| Vermittlungsprovisionen                                | -2.847         | -10.154        |
| Sonstige                                               | -6.266         | -1.825         |
|                                                        | <b>-70.095</b> | <b>-61.192</b> |

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 200 (2009: TEUR 8.462).

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

#### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

| in TEUR                                            | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Veräußerungserlös:</b>                          |                |                |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien       | 24.041         | 152.173        |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien <sup>1)</sup> | 56.050         | 0              |
| Vorräte                                            | 22.599         | 0              |
|                                                    | <b>102.690</b> | <b>152.173</b> |

#### Buchwert abgegangener Immobilien:

|                                              |                |                 |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | -21.733        | -150.273        |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien         | -54.300        | 0               |
| Vorräte                                      | -16.778        | 0               |
|                                              | <b>-92.811</b> | <b>-150.273</b> |

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:

|                                              |              |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 2.308        | 1.900        |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien         | 1.750        | 0            |
| Vorräte                                      | 5.821        | 0            |
|                                              | <b>9.879</b> | <b>1.900</b> |

<sup>1)</sup> Einschließlich Wegfall der Verbindlichkeiten aus Baukosten- und Finanzierungsbeiträgen sowie Wohnbauförderungen

### 3.2.4. Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind folgende nicht den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen enthalten:

| in TEUR                                         | 2010           | 2009           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalaufwand                                 | -5.726         | -4.517         |
| Werbe- und Repräsentationsaufwendungen          | -1.425         | -1.077         |
| Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten   | -2.816         | -4.291         |
| Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten | -4.537         | -4.375         |
| Abschlagszahlungen Projekte                     | 0              | -3.443         |
| Sonstige Steuern und Gebühren                   | -737           | -704           |
| Sonstige                                        | -3.409         | -1.126         |
|                                                 | <b>-18.650</b> | <b>-19.533</b> |

Die vom Konzernabschlussprüfer im Jahr 2010 fakturierten Honorare betragen insgesamt TEUR 263 (2009: TEUR 237). Hiervon entfallen TEUR 173 (2009: TEUR 180) auf die Kosten der Abschlussprüfung und TEUR 90 (2009: TEUR 57) auf Steuerberatung.

Der Konzern beschäftigt im Jahresdurchschnitt inkl. der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 540 (2009: 512) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

### 3.2.5. Abschreibungen

Der Posten enthält die planmäßige Abschreibung auf selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände. Die Abschreibungen teilen sich wie folgt auf:

| in TEUR                           | 2010           | 2009          |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Selbst genutzte Immobilien        | -7.802         | -7.797        |
| Sonstiges Sachanlagevermögen      | -2.116         | -1.262        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | -136           | -54           |
|                                   | <b>-10.054</b> | <b>-9.113</b> |

### 3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Neubewertungsergebnis umfasst sämtliche Auf- und Abwertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Das Neubewertungsergebnis gliedert sich wie folgt:

| in TEUR                                        | 2010        | 2009           |
|------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Zeitwertänderungen                             |             |                |
| Erhöhungen                                     | 37.799      | 24.398         |
| Verminderungen                                 | -51.952     | -114.842       |
| Wertminderungen                                |             |                |
| Selbst genutzte Immobilien                     | 0           | -6.794         |
| Firmenwert                                     | -2.196      | 0              |
| Veränderung Rückstellung für drohende Verluste | 7.600       | 0              |
| Sonstiges                                      | 7.916       | 0              |
|                                                | <b>-833</b> | <b>-97.238</b> |

Das sonstige Ergebnis aus der Immobilienbewertung besteht aus dem negativen Firmenwert aus der Akquisition der „VIERTEL ZWEI“ Projektgesellschaften.

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

| in TEUR       | 2010        | 2009           |
|---------------|-------------|----------------|
| Österreich    | 22.286      | 3.835          |
| Deutschland   | 13.716      | 2.046          |
| Zentraleuropa | -8.488      | -49.247        |
| Südosteuropa  | -28.347     | -53.872        |
|               | <b>-833</b> | <b>-97.238</b> |

### 3.2.7. Finanzergebnis

| in TEUR                                          | 2010           | 2009           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate) | -38.729        | -32.725        |
| Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen     | -3.130         | -3.065         |
| Ergebnis aus Währungs- differenzen               | -1.569         | -3.225         |
| Bewertung Derivatge- schäfte                     | 637            | -401           |
| Bankzinsertrag                                   | 539            | 2.434          |
| Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge          | 459            | 785            |
| Erträge aus Beteiligungen                        | 592            | 656            |
|                                                  | <b>-41.201</b> | <b>-35.541</b> |

Die Erträge aus Beteiligungen im Geschäftsjahr 2010 stammen aus der Beteiligung an der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG.

### 3.2.8. Ergebnis je Aktie

In der Kennzahl „Gewinn je Aktie“ wird der Konzern- jahresüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenüberge- stellt.

|                                               |        | 2010       | 2009       |
|-----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Eigenanteil am Konzernjahres- überschuss      | TEUR   | 1.843      | -78.559    |
| Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Anzahl | 68.118.718 | 68.118.718 |
| Unverwässertes Ergebnis                       | EUR    | 0,03       | -1,15      |
| Verwässertes Ergebnis                         | EUR    | 0,03       | -1,15      |

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich keine Finanzinstrumente mit potenziellem Verwässerungs- effekt im Umlauf befinden.

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

Ein Geschäftssegment ist als ein Unternehmensbereich definiert, welcher folgende Merkmale aufweist:

- Betrieb einer Geschäftstätigkeit, mit der Erträge erwirtschaftet werden und Aufwendungen anfallen können
- Regelmäßige Berichterstattung der operativen Ergebnisse an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, welcher diese Informationen für die Ressourcenverteilung und Beurteilung des Segments verwendet
- Vorliegen separater Finanzinformationen für diesen Bereich

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentierung auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Es wurden insgesamt vier Regionen identifiziert, welche sich wie folgt zusammensetzen.

**Österreich:** Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

**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 (in Liquidation) zum

Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die zyprischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker“) der Geschäftsbereiche wurde der Finanz-

| in TEUR                                                                         | Österreich    |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                 | 2010          | 2009          |
| Mieterlöse                                                                      | 21.719        | 25.062        |
| Betriebskostenerlöse                                                            | 5.276         | 6.648         |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung                                             | 23.466        | 22.375        |
| <b>Gesamterlöse</b>                                                             | <b>50.461</b> | <b>54.085</b> |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                   | 1.820         | 6.879         |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung                                       | -11.676       | -8.935        |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung                                            | -18.506       | -18.275       |
| <b>Bruttoergebnis</b>                                                           | <b>22.099</b> | <b>33.754</b> |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                     | 9.155         | 1.688         |
| Verwaltungsaufwand                                                              | -10.609       | -8.495        |
| <b>EBITDA</b>                                                                   | <b>20.646</b> | <b>26.947</b> |
| Abschreibungen                                                                  | -3.740        | -3.159        |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung                                            | 22.288        | 3.835         |
| <b>EBIT</b>                                                                     | <b>39.194</b> | <b>27.623</b> |
| Langfristiges Vermögen Stand 31.12.                                             | 661.387       | 486.055       |
| Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12. | 776.680       | 679.269       |

vorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Finanzvorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

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

### Wichtige Kunden

Auf Grund der großen Anzahl der Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Erlös 10 % der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreitet.

| Deutschland |         | Zentraleuropa |         | Südosteuropa |         | Summe     |           |
|-------------|---------|---------------|---------|--------------|---------|-----------|-----------|
| 2010        | 2009    | 2010          | 2009    | 2010         | 2009    | 2010      | 2009      |
| 35.383      | 34.007  | 20.767        | 23.728  | 26.123       | 4.757   | 103.992   | 87.553    |
| 12.263      | 15.023  | 6.918         | 6.881   | 8.182        | 552     | 32.640    | 29.105    |
| 0           | 0       | 14.845        | 14.522  | 0            | 0       | 38.311    | 36.897    |
| 47.646      | 49.030  | 42.530        | 45.131  | 34.305       | 5.309   | 174.943   | 153.555   |
| 1.406       | 932     | 419           | 280     | 1.328        | 155     | 4.973     | 8.246     |
| -30.023     | -27.849 | -8.761        | -10.771 | -19.635      | -13.637 | -70.095   | -61.192   |
| 0           | 0       | -11.110       | -11.426 | 0            | 0       | -29.617   | -29.701   |
| 19.029      | 22.113  | 23.078        | 23.214  | 15.998       | -8.173  | 80.204    | 70.908    |
| 737         | 0       | 0             | 212     | -13          | 0       | 9.879     | 1.900     |
| -4.480      | -5.532  | -1.309        | -2.419  | -2.252       | -3.087  | -18.650   | -19.533   |
| 15.286      | 16.581  | 21.768        | 21.007  | 13.733       | -11.260 | 71.433    | 53.275    |
| -201        | -124    | -5.050        | -4.645  | -1.063       | -1.185  | -10.054   | -9.113    |
| 13.814      | 2.046   | -8.588        | -49.247 | -28.347      | -53.872 | -833      | -97.238   |
| 28.899      | 18.503  | 8.130         | -32.885 | -15.677      | -66.317 | 60.546    | -53.076   |
| 566.341     | 550.060 | 388.564       | 398.273 | 431.699      | 454.058 | 2.047.991 | 1.888.446 |
| 334.867     | 348.719 | 246.459       | 241.987 | 204.306      | 44.990  | 1.562.312 | 1.314.965 |

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### 5.1. Finanzinstrumente

#### 5.1.1. Kategorien

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente in die folgenden Kategorien ein:

| 31.12.2010                                                                                 |          |                    |                  |                       |          |   | Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|------------------|-----------------------|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| in TEUR                                                                                    | Derivate | Available for sale | Held to maturity | Loans and receivables | Sonstige |   |                                                                             | SUMME     |
| <b>AKTIVA</b>                                                                              |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Beteiligungen                                                                              |          | 3.117              |                  |                       |          |   |                                                                             | 3.117     |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                 |          |                    |                  | 10.324                |          |   |                                                                             | 10.324    |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                                        | 5.204    |                    |                  | 11.755                | 25.328   |   |                                                                             | 42.287    |
| <b>SUMME AKTIVA</b>                                                                        | 5.204    | 3.117              | 0                | 22.079                | 25.328   |   | 0                                                                           | 55.728    |
| <b>PASSIVA</b>                                                                             |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Nachrangiges Genussrechtskapital                                                           |          |                    |                  |                       |          |   | 257.820                                                                     | 257.820   |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                                          |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                    | 54.212   |                    |                  |                       |          |   | 1.174.574                                                                   | 1.228.786 |
| Andere Verbindlichkeiten                                                                   |          |                    |                  |                       |          |   | 10.955                                                                      | 10.955    |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                                          |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                    |          |                    |                  |                       |          |   | 124.123                                                                     | 124.123   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                           |          |                    |                  |                       |          |   | 16.479                                                                      | 16.479    |
| Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte |          |                    |                  |                       |          |   | 0                                                                           | 0         |
| <b>SUMME PASSIVA</b>                                                                       | 54.212   | 0                  | 0                | 0                     | 0        | 0 | 1.583.951                                                                   | 1.638.163 |

| 31.12.2009                                                                                 |          |                    |                  |                       |          |   | Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | SUMME     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|------------------|-----------------------|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| in TEUR                                                                                    | Derivate | Available for sale | Held to maturity | Loans and receivables | Sonstige |   |                                                                             |           |
| <b>AKTIVA</b>                                                                              |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Beteiligungen                                                                              |          | 3.101              |                  |                       |          |   |                                                                             | 3.101     |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                 |          |                    |                  | 9.185                 |          |   |                                                                             | 9.185     |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                                        | 1.402    |                    |                  | 24.978                | 23.292   |   |                                                                             | 49.672    |
| <b>SUMME AKTIVA</b>                                                                        | 1.402    | 3.101              | 0                | 34.163                | 23.292   |   | 0                                                                           | 61.958    |
| <b>PASSIVA</b>                                                                             |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Nachrangiges Genussrechtskapital                                                           |          |                    |                  |                       |          |   | 261.658                                                                     | 261.658   |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                                          |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                    | 52.281   |                    |                  |                       |          |   | 926.579                                                                     | 978.860   |
| Andere Verbindlichkeiten                                                                   |          |                    |                  |                       |          |   | 10.839                                                                      | 10.839    |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                                          |          |                    |                  |                       |          |   |                                                                             |           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                    |          |                    |                  |                       |          |   | 303.390                                                                     | 303.390   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                           |          |                    |                  |                       |          |   | 28.954                                                                      | 28.954    |
| Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte |          |                    |                  |                       |          |   | 9.835                                                                       | 9.835     |
| <b>SUMME PASSIVA</b>                                                                       | 52.281   | 0                  | 0                | 0                     | 0        | 0 | 1.541.255                                                                   | 1.593.536 |

### 5.1.2. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Die folgende Aufstellung analysiert die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Instrumente nach der Art der Bewertungsmethode. Dazu wurden drei Levels von Bewertungsmethoden definiert:

|          |                                                                                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Level 1: | Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Schulden auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)                                                                        |
| Level 2: | Inputs, die für Vermögenswerte oder Schulden entweder direkt (z.B. als Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Level 1 fallen |
| Level 3: | Inputs für Vermögenswerte oder Schulden, die keine am Markt beobachtbaren Daten darstellen                                                                                 |

#### 31.12.2010

| in TEUR                                    | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total   |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b> |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | 5.204   | 0       | 5.204   |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>             |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | -54.212 | 0       | -54.212 |

#### 31.12.2009

| in TEUR                                    | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total   |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b> |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | 1.402   | 0       | 1.402   |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>             |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | -52.281 | 0       | -52.281 |

### 5.1.3. Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 5.204; per 31.12.2009: TEUR 1.402) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 54.212; per 31.12.2009: TEUR 52.281).

#### 31.12.2010

| in TEUR      | Volumen          | Positiver<br>Zeitwert | Negativer<br>Zeitwert |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Swaps        | 482.417          | 3.338                 | -39.782               |
| Caps         | 365.746          | 1.866                 | 0                     |
| Collars      | 200.000          | 0                     | -14.430               |
| <b>Summe</b> | <b>1.048.163</b> | <b>5.204</b>          | <b>-54.212</b>        |

#### 31.12.2009

| in TEUR      | Volumen        | Positiver<br>Zeitwert | Negativer<br>Zeitwert |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Swaps        | 415.087        | 0                     | -38.456               |
| Caps         | 245.000        | 1.402                 | 0                     |
| Collars      | 200.000        | 0                     | -13.825               |
| <b>Summe</b> | <b>860.087</b> | <b>1.402</b>          | <b>-52.281</b>        |

Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 1.235 (2009: TEUR -16.604), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 637 (2009: TEUR -401), der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzergebnis“ ausgewiesen wird.

## 5.2. Risikomanagement

### 5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

Da die Mietverträge der S IMMO Gruppe zum überwiegenden Teil an den EURO gebunden sind, und die Kreditfinanzierungen ausschließlich in EURO denominated sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2010 setzt sich das Portfolio zu 90 % aus variabel und zu 10 % aus fix verzinsten Krediten zusammen. Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps, Collars und Swaps abgesichert.

Der Stresstest (basierend auf den Zahlen per 31.12.2010) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (EURIBOR) lediglich zu rund einem Drittel auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So führt zum Beispiel eine Erhöhung des EURIBORs um 100 BP zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von nur 34 BP.

| Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve) | 3-m-EURI-BOR | Cost of funding | Differenz Cost of funding | Zinssensitivität |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------|------------------|
| Zinsshift + 400 BP                              | 5,01 %       | 6,17 %          | 159 BP                    | 40 %             |
| Zinsshift + 300 BP                              | 4,01 %       | 5,69 %          | 111 BP                    | 37 %             |
| Zinsshift + 200 BP                              | 3,01 %       | 5,28 %          | 70 BP                     | 35 %             |
| Zinsshift + 100 BP                              | 2,01 %       | 4,92 %          | 34 BP                     | 34 %             |
| Zinsshift + 50 BP                               | 1,51 %       | 4,75 %          | 17 BP                     | 34 %             |
| Zinsshift - 50 BP                               | 0,51 %       | 4,39 %          | -19 BP                    | -38 %            |

### 5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt aktives Management des Liquiditäts- und Kreditgeberrisikos. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -kontrolle wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten. In den vergangenen Geschäftsjahren lag die Loan-to-Value-Ratio bei unter 60 %. Um das Kreditgeberrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 20 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

|                               | Anteil an den Bankverbindlichkeiten |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Erste Group                   | 38,2 %                              |
| Andere österreichische Banken | 46,3 %                              |
| Versicherungen                | 7,5 %                               |
| Deutsche Banken               | 8,0 %                               |

Wie in Kapitel 3.1.13. detailliert beschrieben, hat der Großteil der Finanzverbindlichkeiten eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

### 5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### 5.3.1. Bestandsverträge

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

- Bindung an EURO
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes

#### 5.3.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelne Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

### 5.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

#### Vorstand der Sparkassen Immobilien AG

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

#### Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dipl.-Ing. Dr. Gerald Antonitsch, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter ab 21.05.2010, vorher Mitglied)

Richard Wilkinson, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter bis 21.05.2010)

Mag. Franz Kerber, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin, MBA, New York (ab 21.05.2010)

Mag. Peter Nemschak, Wien (bis 21.05.2010)

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien (ab 21.05.2010)

Univ. Prof. Dr. Reinhard Schürer-Waldheim, Wien (bis 21.05.2010)

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (ab 21.05.2010)

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2010 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 775 (2009: TEUR 985). Davon entfielen TEUR 136 (2009: TEUR 163) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und TEUR 9 (2009: TEUR 12) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. Aufsichtsratsmitglieder von Konzerngesellschaften wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 110 (2009: TEUR 112) gewährt. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Die Erste Group erbringt für die S IMMO Gruppe im Wesentlichen Verwaltungs-, Vermittlungs- und Finanzierungsleistungen, während die Vienna Insurance Group vor allem Finanzierungsleistungen erbringt.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.12.2010 und 31.12.2009 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

| in TEUR                       | 31.12.2010    | 31.12.2009     |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Sonstige Forderungen          | 1.903         | 432            |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 40.479        | 166.458        |
| <b>Forderungen</b>            | <b>42.382</b> | <b>166.890</b> |

| in TEUR                                          | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Langfristige Bankverbindlichkeiten               | 416.314        | 404.700        |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 83.607         | 71.169         |
| Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten   | 86.901         | 76.000         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.103          | 1.687          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 623            | 592            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                         | <b>588.548</b> | <b>554.148</b> |

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2010 bis 31.12.2010 und vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

| in TEUR                                         | 2010          | 2009          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vermittlungsprovision                           | 602           | 3.226         |
| Beratung                                        | 0             | 541           |
| Verwaltungsentgelte<br>IMMORENT AG              | 2.365         | 3.977         |
| Bank-Kreditzinsen, sonst.<br>Zinsen, Bankspesen | 21.295        | 17.598        |
| Sonstige Aufwendungen                           | 1.575         | 492           |
| <b>Aufwendungen</b>                             | <b>25.837</b> | <b>25.834</b> |

| in TEUR                  | 2010         | 2009         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Miete und Betriebskosten | 789          | 998          |
| Bankzinsen               | 140          | 868          |
| Sonstige Zinserträge     | 162          | 53           |
| <b>Erträge</b>           | <b>1.091</b> | <b>1.919</b> |

Mit Vertrag vom 14.01.2003 hat die Immorent AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objekts Gassgasse 1 – 7, 1150 Wien, zu Gunsten der S IMMO Gruppe abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000.

Die Gebäudeverwaltung der meisten österreichischen Liegenschaften wurde von der AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH, Wien, welche zu 50 % im Eigentum der ERSTE BANK Gruppe steht, besorgt.

### 5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2011 wurde ein Wohngebäude in Berlin zu einem über dem Schätzwert liegenden Verkaufspreis verkauft. Außerdem wurden Verträge über den Verkauf von zwei Wohnimmobilien und einer Geschäftsimmoblie in Berlin abgeschlossen.

Der Vorstand der S IMMO Gruppe hat am 18.01.2011 nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine beschlossen. In diesem Zusammenhang kann die Gesellschaft bis zu 5 % der Genussscheine, also maximal 161.244 Stück, über die Börse zurückkaufen. Das Rückkaufprogramm hat am 19.01.2011 begonnen und endete am 08.04.2011.

Wien, am 18.03.2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Bestätigungsvermerk

## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31.12.2010, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31.12.2010 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder

unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beab-

sichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, so dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

#### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2010 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

#### **Aussagen zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 18.03.2011

#### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Walter Müller  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer  
Wirtschaftsprüfer

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



Dr. Martin Simhandl

das Jahr 2010 war für die Sparkassen Immobilien AG das Jahr der Fertigstellungen von umfangreichen Entwicklungsprojekten. Alle aktuellen Projekte wurden unter teilweise herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen, vor allem in Südosteuropa, planmäßig abgeschlossen und eröffnet. Damit ist es dem Unternehmen gelungen, wichtige Weichen für die Zukunft zu stellen. Bei all ihren Vorhaben hat der Aufsichtsrat die Gesellschaft sowie ihren Vorstand auch im Geschäftsjahr 2010 begleitet. Wir erfüllten dabei die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend unterstützt und seine Tätigkeit überwacht.

In sechs Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand der Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr intensiv die wirtschaftliche Lage und strategische Weiterentwicklung des Unternehmens mit Blick auf die teilweise noch immer angespannten Marktbedingungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens. Ergänzend wurden aktuelle Einzelthemen in weiteren Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat erörtert. Hauptthemen der Gespräche im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die strategische Ausrichtung

sowie Optimierungspotenziale des Unternehmens in Verbindung mit der nachhaltigen Wertschöpfungsstrategie. Daneben berichtete der Vorstand laufend über die Entwicklungsprojekte in Österreich, Zentral- und Südosteuropa und über die Vermietungslage bei den Bestandsobjekten. Weiters standen Verkäufe an, über die der Aufsichtsrat beriet und die er genehmigte.

In den sechs Aufsichtsratssitzungen waren jeweils fünf bis sieben Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 75 %.

Im Sinne einer guten Corporate Governance unterstützen wir die transparente Berichterstattung der Gesellschaft. Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen einer Aktiengesellschaft hinaus und ermöglichen eine noch transparentere Berichterstattung.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten, den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten befasst sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen von Vorstandsmitgliedern.

Im Arbeitsausschuss wurden in zwei Sitzungen geplante Veräußerungen und Akquisitionen im Laufe des Berichtsjahres und Entwicklungsprojekte behandelt. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr zwei Mal und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH für das vergangene Geschäftsjahr von der Sparkassen Immobilien AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde überprüft, ob Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Prüfungsqualität berücksichtigt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. In Folge hat der Aufsichtsrat in der Hauptversammlung die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH für die Wahl zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss 2010 samt Lagebericht und den Corporate-Governance-Bericht vom Vorstand entgegengenommen, eingesehen und auf Grundlage der Prüfberichte des Abschlussprüfers Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH geprüft.

Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2010 samt Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung wurde einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. In Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2010 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss 2010 samt Konzernlagebericht befasst, sie eingehend erörtert und geprüft. Weiters wurden die von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss 2010 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss 2010 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom gesamten Aufsichtsrat eingesehen und gemeinsam mit der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärte, dass er den Prüfungsberichten des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den einstimmigen Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zu billigen und den Lagebericht bzw. Konzernabschluss und Konzernlagebericht (erstellt nach International Financial Reporting Standards) nicht zu beanstanden. Der Jahresabschluss 2010 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sowohl für den Aufsichtsrat als auch für den Vorstand Personalentscheidungen getroffen: Die Hauptversammlung vom 21.05.2010 hat die Aufsichtsratsmandate von Herrn Dr. Simhandl, Herrn DI Dr. Antonitsch und Herrn Mag. Kerber verlängert. Herr Matlin, Herr Mag. Dr. Rasinger und Herr Dr. Zeitberger wurden neu in den Aufsichtsrat gewählt. Im Berichtsjahr liefen die Mandate von Herrn Prof. Univ. Doz. Dr. Schürer-Waldheim und Herrn Wilkinson aus. Herr Mag. Nemshak hat sein Mandat zurückgelegt. Wir möchten uns in diesem Zusammenhang für das Engagement der Herren bedanken. Außerdem beschloss der Aufsichtsrat die Verlängerung des Vorstandsmandats von Herrn Mag. Wachernig bis zum 14.11.2013.

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats beim Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO Gruppe für ihren täglichen Einsatz und ihren Beitrag zur Steigerung des Unternehmenswertes im abgelaufenen Geschäftsjahr bedanken.

Wien, 06.04.2011

Der Aufsichtsrat



Dr. Martin Simhandl  
Vorsitzender

# Corporate- Governance-Bericht

Der Österreichische Corporate Governance Kodex beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt somit die Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die Sparkassen Immobilien AG hat zum Ziel, den Wert der Gesellschaft langfristig erfolgreich weiterzuentwickeln, und entsprach auch 2010 gänzlich den Anforderungen des Kodexes.

## **KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die Grundgedanken der Corporate Governance sind im Selbstverständnis der Sparkassen Immobilien AG seit 23 Jahren fest verankert. Die verantwortungsvolle Unternehmensführung stellt seit jeher die Basis für die Strategie der nachhaltigen und langfristigen Steigerung des Unternehmenswertes dar. Dafür arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat effizient zusammen. Die Unternehmenskommunikation ist von Offenheit und Transparenz geprägt. Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich entsprechend zu den Regeln und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodexes (ÖCGK). Das gesamte Regelwerk für eine verantwortungs-

volle Führung und Leitung von Unternehmen ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises Corporate Governance einzusehen.

Die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der Sparkassen Immobilien AG werden auf Seite 16 f. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bei einzelnen Aspekten auf andere Teile des Geschäftsberichts verwiesen.

Kontinuierlich aktualisierte Informationen zur Corporate Governance finden Sie auf der Website der Sparkassen Immobilien AG: [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

Informationen zur  
Corporate Governance:  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
[www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt seit ihrer Gründung vor 23 Jahren Nachhaltigkeit und Langfristigkeit als Grundprinzip ihrer Geschäftsstrategie. Die Gesellschaft bekennt sich seit 2007 ausdrücklich zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodexes für maximale Transparenz gegenüber allen Stakeholdern.

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodexes:

1. Legal Requirement (L): L-Regeln beruhen auf zwingenden Rechtsvorschriften.
2. Comply or Explain (C): C-Regeln sollen eingehalten werden; eine Abweichung muss erklärt und begründet werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen.
3. Recommendation (R): R-Regeln haben Empfehlungscharakter. Eine Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen.

Sämtliche auf zwingenden Rechtsvorschriften beruhenden Regelungen („L-Regeln“) des Kodexes werden von der Sparkassen Immobilien AG eingehalten.

Auch die „C“-Regeln werden bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt, die im Folgenden dargestellt sind („Explain“):

C-Regel Nr. 16: „Der Vorstand besteht aus mehreren Personen, wobei der Vorstand einen Vorsitzenden hat.“

Der Aufsichtsrat hat keinen Vorsitzenden des Vorstands bestellt, weil er der Meinung ist, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten aller drei Vor-

standsmitglieder von gleicher Bedeutung sind und die Gesellschaft ausreichend von den einzelnen Vorstandsmitgliedern mit kollektiver Vertretungsbefugnis vertreten wird.

C-Regel Nr. 31: „Für jedes Vorstandsmitglied werden die fixen und erfolgsabhängigen Vergütungen im Geschäftsbericht einzeln veröffentlicht.“

Die Gesamtbezüge des Vorstands werden in diesem Bericht veröffentlicht. Die Offenlegung der einzelnen Vergütungen liegt in der persönlichen Entscheidungssphäre jedes Vorstandsmitglieds. Nach Ansicht des Vorstands bietet dies keine wesentliche Information für den Investor.

C-Regel Nr. 45: „Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.“

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats der Sparkassen Immobilien AG nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr oder sind in leitender Funktion in der Erste Group Bank AG, deren 100 %-Tochtergesellschaft Erste Group Immovent AG oder der Vienna Insurance Group tätig.

Jedes Aufsichtsratsmitglied ist verpflichtet, alle Interessenkonflikte, die sich aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats ergeben, unverzüglich offenzulegen. Darüber hinaus sieht es die Gesellschaft als Vorteil, von dem tief greifenden Branchen-Know-how sowie den Kontakten einzelner Aufsichtsratsmitglieder zu profitieren.

C-Regel Nr. 49: „Die Gesellschaft veröffentlicht im Geschäftsbericht Gegenstand und Entgelt von gemäß L-Regel 48 zustimmungspflichtigen Verträgen. Eine Zusammenfassung gleichartiger Verträge ist zulässig.“

Die Gesellschaft kann in vertragliche Beziehungen mit einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats treten. Soweit solche vertraglichen Beziehungen der Verpflichtung unterliegen, die Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 95 AktG (L-Regel 48) einzuholen, wurde diese Zustimmung eingeholt. Die Details solcher Vereinbarungen werden aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegt. Alle diese Verträge werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

C-Regel Nr. 51: „Die im Berichtszeitraum gewährten Vergütungen für Aufsichtsratsmitglieder werden im Corporate-Governance-Bericht für jedes Aufsichtsratsmitglied einzeln veröffentlicht. Es werden keine Stock-Option-Pläne für Aufsichtsratsmitglieder vorgesehen. Werden ausnahmsweise Stock-Option-Pläne gewährt, sind diese in allen Einzelheiten von der Hauptversammlung zu beschließen.“

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats werden in diesem Bericht veröffentlicht. Die Offenlegung von den einzelnen Vergütungen liegt in der persönlichen Entscheidungssphäre jedes Aufsichtsratsmitglieds. Nach Ansicht des Aufsichtsrats bietet dies keine zusätzliche Information für den Investor.

## TRANSPARENTE UND ZEITNAHE KOMMUNIKATION

Die Sparkassen Immobilien AG hat die zeitnahe und transparente Information ihrer Aktionäre, Analysten und aller anderen Dialoggruppen als wichtigen Bestandteil ihres Markenkerns definiert. Dabei werden aktien- und börsenrechtliche Vorschriften berücksichtigt. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Angaben zur Unternehmensentwicklung werden umgehend veröffentlicht. Um die einheitliche Kommunikation sicherzustellen, werden alle wesentlichen Meldungen, Berichte und Präsentationen unverzüglich auf der Website der Sparkassen Immobilien AG publiziert. Das gilt besonders für aktuelle Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie die Geschäfts- und Quartalsberichte. Für Fragen stehen die Ansprechpartner der Abteilung Unternehmenskommunikation und Investor Relations allen interessierten Anlegern über die Website, per E-Mail oder über die Aktionärshotline direkt zur Verfügung.

Die Sparkassen Immobilien AG ist Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und orientiert sich an den Richtlinien und Standards der Organisation. Sie betreffen die Offenlegung von Informationen, aber auch ethische Grundsätze und Branchennormen. Bei ihren Vorgaben richtet sich die EPRA nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und gibt börsennotierten Immobiliengesellschaften konkrete Empfehlungen für ihre Rechnungslegung. Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Berichterstattung berücksichtigt die Sparkassen Immobilien AG diese Empfehlungen im ausführlichen Anhang des Konzernabschlusses.

European Public Real Estate Association (EPRA):  
[www.epra.com](http://www.epra.com)

## ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Vorstand und Aufsichtsrat verfolgen ein gemeinsames Ziel: Im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen Unternehmenserfolgs führen sie das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet. Dabei arbeiten beide Gremien im Interesse des Unternehmens eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen Vorstand und Aufsichtsrat bildet die Basis für eine effiziente und kompetente Unternehmensleitung.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern und führt die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich. Die Organübersicht auf Seite 9 in diesem Bericht enthält nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern des Vorstands sowie die Kompetenzverteilung innerhalb des Gremiums. Mehrmals wöchentlich berät sich der Vorstand in Sitzungen und bespricht regelmäßig den aktuellen Geschäftsverlauf. Alle wichtigen Entscheidungen werden im Rahmen dieser Sitzungen getroffen. Daneben pflegen die Mitglieder des Vorstands einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften.

Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist im Aktiengesetz, in der Satzung und in der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung geregelt.

Per 31.12.2010 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 10 f. gibt Informationen zu den einzelnen Aufsichtsräten.

Der Aufsichtsrat prüft die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig. In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert. Der Aufsichtsrat entscheidet die vom Gesetz, von der Satzung und seiner Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche untenstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. In den sechs Aufsichtsratssitzungen waren jeweils fünf bis sieben Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 75 %.

## DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

### Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagements sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht seit der Sitzung des Aufsichtsrats am 21.05.2010 aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr DI Dr. Antonitsch, Herr Mag. Hammerbacher, Herr Dr. Zeitlberger und Herr Mag. Dr. Rasinger (Ersatzmitglied). Bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2010 waren Herr Prof. Dr. Schürer-Waldheim und Herr Wilkinson Mitglieder des Ausschusses, und Herr Mag. Hammerbacher war Ersatzmitglied. Herr Dr. Simhandl und Herr Dr. Zeitlberger sind durch ihre Erfahrungen und Fach-

kenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Ausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

#### **Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten**

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten befasst sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen von Vorstandsmitgliedern und ist zuständig für die Unterbreitung von Vorschlägen an den Aufsichtsrat zur Besetzung von frei werdenden Mandaten im Vorstand sowie für die Nachfolgeplanung.

Der Ausschuss besteht seit der Sitzung des Aufsichtsrats am 21.05.2010 aus Herrn Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herrn DI Dr. Antonitsch und Herrn Mag. Kerber. Herr Mag. Nemschak war bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2010 Mitglied dieses Ausschusses.

#### **Arbeitsausschuss**

Der Arbeitsausschuss befasste sich mit An- und Verkäufen von Immobilien und Grundstücken, Sanierungen von Objekten sowie Entwicklungsprojekten. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses waren seit der Sitzung des Aufsichtsrats am 21.05.2010 Herr DI Dr. Antonitsch (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Kerber und Herr Dr. Zeitberger. Bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2010 waren Herr Mag. Nemschak sowie Herr Wilkinson Mitglieder des Arbeitsausschusses, Herr Prof. Dr. Schürer-Waldheim war Ersatzmitglied. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss zweimal.

## **UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG**

Der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG hat gemäß C-Regel Nr. 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodexes folgende Kriterien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats festgelegt:

- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Sparkassen Immobilien AG oder eines Tochterunternehmens der Sparkassen Immobilien AG gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll zur Sparkassen Immobilien AG oder einem Tochterunternehmen der Sparkassen Immobilien AG kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Sparkassen Immobilien AG, Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der Sparkassen Immobilien AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Zum Berichtsjahr 2010 sind folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 des Corporate Governance Kodexes zu qualifizieren. Diese erfüllen die vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien der Unabhängigkeit.

Aktuelle unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Martin Simhandl

Mag. Franz Kerber

Christian Hager

Mag. Erwin Hammerbacher

Michael Matlin

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger

Dr. Ralf Zeitlberger

Ehemalige unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats (bis zur o. HV 2010):

Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim

Ihre Funktion, die hauptberufliche Tätigkeit sowie weitere Aufsichtsratsmandate sind in der Organübersicht auf Seite 10 f. erläutert.

## **DIRECTORS' DEALINGS**

Gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz ist die Sparkassen Immobilien AG verpflichtet, sämtliche Aktienkäufe oder -verkäufe von Organmitgliedern oder von in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen zu melden. Im Geschäftsjahr 2010 wurden der Finanzmarktaufsicht Verkäufe von Genussscheinen einer Person in enger Beziehung stehend zu einer Person mit Führungsaufgaben gemeldet. Es wurden

insgesamt 5.150 Stück Genussscheine verkauft. Aktienkäufe bzw. Aktienverkäufe wurden keine getätigt. Gemäß den Anforderungen des Kodexes werden die Eigengeschäfte der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (Directors' Dealings) auf der Website der Sparkassen Immobilien AG ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings dargestellt.

## **D&O-VERSICHERUNG**

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung 2009 besteht seit 01.09.2009 eine Directors & Officers Versicherung (D&O). Im Rahmen dieser sind Schadenersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter gegen die Organe oder leitende Angestellte der Gesellschaft versichert, die auf Grund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe oder leitender Angestellter geltend gemacht werden können. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

## **VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS**

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 110.000 (im Vorjahr: EUR 112.000) gewährt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

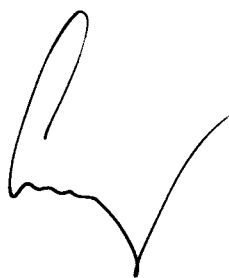
## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält üblicherweise einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Bestandteil. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie EBIT, Cashflow und Vermietungsgrad. Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2010 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 775.000 (2009: EUR 985.000). Davon entfallen EUR 136.000 (2009: EUR 163.000) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und EUR 9.000 (2009: EUR 12.000) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse.

Die Sparkassen Immobilien AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan.

## BILANZIERUNG UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

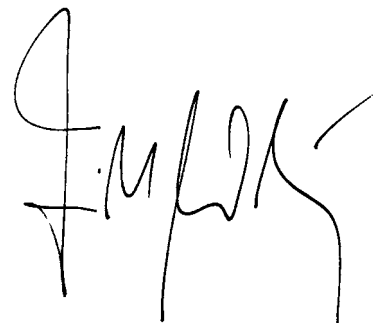
Durch Beschluss der Hauptversammlung 2010 ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) mit der Abschlussprüfung betraut. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung, bestätigt ihre Gesetzeskonformität und ihre Verlässlichkeit. Im Falle einer Abweichung bei der Prüfung würde der Abschlussprüfer diese umgehend an den Aufsichtsrat berichten. Gleiches gilt für etwaige Unstimmigkeiten in der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

# Jahresabschluss

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| <b>LAGEBERICHT 2010 (EINZELABSCHLUSS)</b> | <b>96</b>  |
| <b>JAHRESABSCHLUSS</b>                    | <b>105</b> |
| Bilanz                                    | 105        |
| Gewinn- und Verlustrechnung               | 106        |
| Anlagenspiegel                            | 107        |
| Anhang                                    | 108        |
| <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>                | <b>123</b> |

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

### Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und Entwicklungsgesellschaft mit Notiz an der Wiener Börse. Sie ist Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft unmittelbar bzw. mittelbar über Tochterunternehmen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne ihrer Aktionäre nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt sie das Portfolio beständig weiter und optimiert es durch aktives Asset Management. Das dichte Netzwerk der Kernaktionäre und Entwicklungspartner sowie der Mitarbeiter und lokalen Partner ermöglicht der Sparkassen Immobilien AG, Marktchancen optimal zu nutzen.

### Management

Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen werden direkt von der Zentrale in Wien wahrgenommen. Ergänzend werden einige Unternehmensfunktionen über Dienstleistungsverträge geregelt. Dies betrifft einige administrative Bereiche wie IT und Cash Management.

### Zweigniederlassungen

Der Firmensitz der Sparkassen Immobilien AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr von TEUR 30.162 auf TEUR 24.013 gesunken, was im Wesentlichen auf den Verkauf von fünf Immobilien zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit TEUR 26.911 (2009: TEUR 28.838) konstant hoch geblieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 12.609 auf TEUR 9.049 gesunken.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -101.395 (2009: TEUR -16.315), was insbesondere auf im Geschäftsjahr 2010 erstmals gebildete Rückstellungen für Drohverluste im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 47.677, auf gestiegene Abschreibungen aus Finanzanlagen (2010: TEUR 40.753; 2009: TEUR 25.957) sowie auf die Ergebniszurückweisung an die Genussscheininhaber zurückzuführen ist.

Die Bilanzsumme ist von TEUR 1.080.300 auf TEUR 964.763 zum Bilanzstichtag 31.12.2010 zurückgegangen. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 247.509. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 398.267 auf TEUR 321.087 vermindert. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2010 33% (31.12.2009: 37%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 247.694 auf TEUR 200.052 verringert. Davon haben TEUR 70.001 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2010**

In Österreich konnte die Sparkassen Immobilien AG ihr bestehendes Portfolio weiter optimieren. So konnten im Geschäftsjahr 2010 folgende Objekte mit Gewinn veräußert werden: Meiselstraße 8, Lobmeyergasse 5-7, Am Kaisermühlendamm 87, Theresianumgasse 7 und Windmühlgasse 22-24 (alle in Wien).

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Die Strategie der Sparkassen Immobilien AG umfasst die Optimierung der Erträge aus dem bestehenden Immobilienportfolio, die Optimierung der Zusammensetzung des Immobilienportfolios und die plangemäße Fertigstellung der Entwicklungsprojekte.

Grundsätzlich prüft die Sparkassen Immobilien AG auch kontinuierlich Ankaufsmöglichkeiten, die das Portfolio sinnvoll ergänzen. Im vergangenen Jahr gab es keine passenden Angebote die den Preisvorstellungen und Investitionskriterien der Gesellschaft entsprochen hätten.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet die Sparkassen Immobilien AG eine positive Entwicklung und gegenüber 2010 einen Wegfall von einmaligen Belastungen.

### **Risikomanagement**

Als internationale Immobilien-Investmentgesellschaft besitzt die Sparkassen Immobilien AG sowohl Bestandsobjekte in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas als auch Entwicklungsprojekte. Daher erfordert die Geschäftstätigkeit des Unternehmens eine nach Regionen und Nutzungsarten ausgerichtete Risikomanagementpolitik. Diese umfasst einerseits breite Risikostreuung durch gezielte regionale Diversifizierung, andererseits die Chancenoptimierung durch unterschiedliche Nutzungsarten.

Das für die gesamte S IMMO Gruppe einheitliche Risikomanagementsystem umfasst die Identifizierung, Messung und Kontrolle von sowohl strategischen als auch operationalen Risiken und daraus abgeleiteter Maßnahmen sowie das Nutzen von entsprechenden Chancen. Interne Richtlinien, regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte an den Vorstand sowie standardisierte Kontrollmaßnahmen dienen der Früherkennung, Steuerung und Überwachung von Risiken.

Zur Risikoidentifizierung nutzt die Sparkassen Immobilien AG diverse interne und externe Datenquellen (Kennzahlen, branchenspezifische Expertisen etc.). Die Risikomessung und Risikobewertung erfolgt anhand von Eintrittswahrscheinlichkeiten und finanziellen Auswirkungen auf die Konzernziele innerhalb bestimmter Bandbreiten. Dazu ist intern ein kontinuierlicher Überprüfungszyklus eingerichtet, anhand dessen der Risikomanager gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig Risikobereiche und Risikobewertungen überprüft.

Die Gesamtverantwortung bei allen risikorelevanten Entscheidungen liegt beim Vorstand. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Größenordnung zudem der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Das Risikomanagement berichtet als Stabsstelle direkt dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in regelmäßigen Intervallen über das Risikomanagementsystem und die Funktionen des Internen Kontrollsystems, das für alle Geschäftsprozesse eingerichtet wurde.

#### **STRATEGISCHE RISIKEN**

Die Sparkassen Immobilien AG begegnet strategischen Risiken aktiv, indem diese bereits im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser vorausschauenden Risikopolitik besteht darin, sich auf Märkte innerhalb der Europäischen Union zu beschränken und damit das Marktrisiko zu minimieren. Dabei wird auch auf die Netzwerke und die Expertise der Partner und Kernaktionäre zurückgegriffen. Jede Investition wird vom Risikomanagement auf mögliche Risiken untersucht und muss den strategischen Vorgaben in Bezug auf Lage, Art und Mindeststandards entsprechen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab wann eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Die Gesellschaft vermeidet

überproportionale Konzentrationen innerhalb des Gesamtportfolios. Dies wird sowohl durch nutzungsspezifische als auch durch regionale Streuung sichergestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie zielt darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle Investitionsrisiken zu minimieren. Vor diesem Hintergrund setzt die Sparkassen Immobilien AG im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende Standort- und Trendanalysen der einzelnen Fachabteilungen sowie externer Experten.

Dem Kapitalmarktrisiko begegnet die Sparkassen Immobilien AG mit laufenden Analysen geeigneter Kapitalbeschaffungsmaßnahmen. Mittels längerfristiger Liquiditätsplanung werden Kreditaufnahmen und –rückzahlungen sowie Investitionen geplant. Um dem allgemeinen Vertrauensverlust der Anleger in den Kapitalmarkt zu begegnen, setzt die Sparkassen Immobilien AG auf eine transparente, zeitnahe und effiziente Kommunikation mit ihren Investoren, Analysten und anderen Dialoggruppen. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance verfügt die Sparkassen Immobilien AG über eine Compliance-Ordnung mit klar definierten Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter und Funktionen des Compliance-Verantwortlichen. Seine Aufgaben umfassen unter anderem die Überwachung compliancerelevanter Tatbestände, die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Meldepflichten sowie das Abhalten regelmäßiger Schulungen der Mitarbeiter und Weiterbildungsmaßnahmen für den Compliance-Verantwortlichen selbst.

#### **IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

Die Wirtschaftskrise hatte auch auf die Immobilienbranche starke Auswirkungen. So sind Risiken wie Bonitätsverschlechterungen, erhöhte Mietrückstände, gestiegene Leerstandsrate, Mietausfälle sowie Aspekte der Mikro- und Makrolage einer Immobilie verstärkt in den Vordergrund getreten.

Dem Lagerisiko begegnen wir durch unsere Strategie der breiten Streuung nach Regionen und Nutzungsarten. Dieses Risiko war im Berichtsjahr nicht in allen Segmenten und Ländern gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnbau etwa hat sich positiv entwickelt, was zu einer Reduktion entsprechender Risiken geführt hat. Davon profitierte die Sparkassen Immobilien AG mit ihrem Wohnportfolio in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus hat aus Risikosicht die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf Länder mit langfristigem Entwicklungspotenzial sowie auf Hauptstädte der Europäischen Union und

deutsche Millionenstädte wesentlich zu einem stabilen Verlauf im Gesamtportfolio beigetragen. Laufende Standortanalysen und klar definierte Standards bei Investitionsentscheidungen sind weitere Maßnahmen, mit denen das Unternehmen dem Lagerisiko begegnet.

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den Märkten verknüpft. So weist zum Beispiel derzeit die wirtschaftliche Entwicklung in Rumänien und Bulgarien eine höhere Risikolage im Vergleich zu den übrigen EU-Ländern Zentral- und Südosteuropas auf. Aus diesem Grund wurden die Aktivitäten des Asset Managements wie die permanente Überwachung von risikorelevanten Kennzahlen und Leerstandsdaten sowie die genaue Beobachtung der Mieterfluktuation intensiviert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Fokus auf langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter als risikominimierend erwiesen.

Das Entwicklungsrisiko hat sich durch den erfolgreichen Abschluss der Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2010 im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich reduziert. Alle Entwicklungsprojekte werden in der Vorentwicklungsphase tiefgehenden Due-Diligence-Prüfungen sowie Sensitivitätsanalysen unterzogen, die auch die Auswahl der Entwicklungspartner miteinbezieht. Eine mögliche Kooperation mit Partnern wird nur dann in Betracht gezogen, wenn sie entsprechend überzeugende Referenzprojekte vorweisen können. Während der gesamten Projektentwicklungsphase erfolgt eine Begleitung durch das Risikomanagement, um zeitnah auf Risiken hinzuweisen und diesen gegenzusteuern. Darüber hinaus ist eine entsprechende Risikoteilung zwischen den Parteien integraler Bestandteil der Verträge.

Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt das Risiko von Wertreduktionen, die sich nicht nur auf das Ergebnis, sondern auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft negativ auswirken können. Um eine seriöse, fachlich fundierte Bewertung sicher zu stellen, lässt die Sparkassen Immobilien AG ihre jährliche Immobilienbewertung von renommierten externen Gutachtern durchführen. Ein Beweis für die umsichtige Bewertungspolitik der Sparkassen Immobilien AG sind die Verkäufe im Berichtsjahr, die in Summe über Schätzwert getätigt wurden.

## FINANZIELLE RISIKEN

Die Steuerung von finanziellen Risiken umfasst für die Sparkassen Immobilien AG vor allem die Auswirkungen der Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken.

Um Liquiditätsrisiken zu minimieren, legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten (Loan-to-Value Ratio). Die Zahlungsströme des Unternehmens werden von der Finanzierungsabteilung laufend in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung und Asset Management koordiniert und kontrolliert. Unabhängig davon überwacht das Risikomanagement zusätzlich die Zahlungsaktivitäten mittels eigener Analysen.

Das Risiko aus der Veränderung des Zinsniveaus (Zinsänderungsrisiko) wird bei der Sparkassen Immobilien AG durch eine Reihe von Zinsabsicherungsinstrumenten (Caps, Collars, Swaps) langfristig abgesichert. Diese derivativen Finanzinstrumente werden ausschließlich als Zinsabsicherungsinstrumente genutzt und weder für Handelszwecke noch andere spekulative Zwecke eingesetzt.

Das Kreditrisiko bei der Fremdkapitalaufbringung minimiert die Sparkassen Immobilien AG durch Streuung ihrer Kreditgeber. Ausnahmslos wurden die Kreditverbindlichkeiten gemäß den Vertragsbedingungen sowie alle damit verbundenen Auflagen termingerecht erfüllt.

Kreditfinanzierungen der Sparkassen Immobilien AG sind ausschließlich in EURO denominated, sodass das Fremdwährungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

## Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value Ratio sowie der FFO (Funds from Operations).

Für die Sparkassen Immobilien AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

|                   |      | 2010   | 2009   |
|-------------------|------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | %    | 33     | 37     |
| EBIT              | TEUR | 22.741 | 19.615 |

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nicht finanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsrate, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

### Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind die folgenden Informationen anzugeben:

1.) Das Grundkapital beträgt EUR 247.509.361,86 und ist in 68.118.718 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

2.) Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist mit 15% der ausgegebenen Aktien beschränkt.

3.) Der Vorstand hat am 24. September 2009 von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Absatz 1 Börsegesetz erhalten, wonach das Unternehmen die Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG auf 11,15% des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt hat.

Die Gesellschaft wurde weiters von der s Versicherung AG, einem Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, informiert, dass deren Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG mit 10,27% die Meldegrenze von 10% gemäß § 91 Absatz 1 Börsegesetz überschritten hat.

4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

5.) Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht unmittelbar aus.

6.) Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichung des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus bis zu zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

7.)

a) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2010 wurde dem Vorstand die neuerliche Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs 1 Z 8 AktG für die Dauer von dreißig Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Der Vorstand wurde ermächtigt, für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates für die Veräußerung der eigenen Aktien eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen, auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit, wenn die Veräußerung der eigenen Aktien den Zweck hat, als Gegenleistung für an die Gesellschaft oder Tochtergesellschaft übertragenen Immobilien oder Immobilienbeteiligungen zu dienen oder Aktien bei Verschmelzungen an Gesellschafter oder Aktionäre der übertragenden Gesellschaft gewährt oder Umtausch- und/oder Bezugsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen oder von den mit einem Wandlungsrecht ausgestatteten Genussscheinen S-IMMO-INVEST GS AT0000795737 und/oder S-IMMO-INVEST GS AT0000630694 bedient werden.

b) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. Mai 2008 wurde der Vorstand gemäß § 174 Abs 2 Aktiengesetz ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, sohin bis 28. Mai 2013, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 123.754.680,93 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

c) Das Grundkapital ist gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 Aktiengesetz um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. Mai 2008 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden und des Kurses der Aktien der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabekurs, Gegenstand einer Sacheinlage, Inhalt der

Aktienrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8) Es gibt keine getroffenen Vereinbarungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft in Folge eines Übernahmeangebots wirksam werden.

9) Es gibt keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG hat am 18.01.2011 nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine beschlossen. In diesem Zusammenhang kann die Gesellschaft bis zu 5 % der Genussscheine, also max. 161.244 Stück, über die Börse zurückkaufen. Das Rückkaufprogramm hat am 19.01.2011 begonnen und war zu Redaktionsschluss noch nicht beendet.

Darüber hinaus gab es keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 18. März 2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig e.h.

Bilanz zum 31. Dezember 2010  
(Beträge in EUR)

Aktiva

|                                                                                                                                                                                  |                       |                | Vorjahr<br>in TEUR |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|---------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                                                         |                       |                |                    |         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                                                      |                       |                |                    |         |
| 1. ähnliche Rechte                                                                                                                                                               | 79.854,18             |                | 73                 |         |
| 2. Geschäfts-(Firmen)wert                                                                                                                                                        | <u>705.615,76</u>     | 785.469,94     | <u>882</u>         | 955     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                                                           |                       |                |                    |         |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,<br>einschließlich der Bauten auf fremdem Grund<br>(davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 10.253.083,86<br>i. Vj.: TEUR 10.445) | 232.172.242,26        |                | 287.676            |         |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                                                            | 226.129,24            |                | 285                |         |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                                                                                                     | <u>0,00</u>           | 232.398.371,50 | <u>0</u>           | 287.961 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                                                        |                       |                |                    |         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen<br>(davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 369.528,03<br>i. Vj.: TEUR 370)                                                                      | 272.197.949,75        |                | 246.275            |         |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                                                        | 302.380.873,41        |                | 270.015            |         |
| 3. Beteiligungen                                                                                                                                                                 | <u>2.906.417,60</u>   | 577.485.240,76 | <u>2.906</u>       | 519.196 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                                                         |                       |                |                    |         |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                                                          |                       |                |                    |         |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                                    | 515.396,81            |                | 241                |         |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen<br>(davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 42.139,68<br>i. Vj.: TEUR 414)                                                     | 83.443.965,89         |                | 156.198            |         |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit<br>denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                                                                                            | 1.832.185,84          |                | 1.534              |         |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                                                                                                                 | <u>3.897.774,03</u>   | 89.689.322,57  | <u>13.146</u>      | 171.119 |
| <b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                                                                          |                       | 61.027.484,54  |                    | 97.018  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                             |                       | 3.377.096,68   |                    | 4.051   |
|                                                                                                                                                                                  | <u>964.762.985,99</u> |                | <u>1.080.300</u>   |         |

Passiva

|                                                                                                                                                                   |                       |                | Vorjahr<br>in TEUR |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|---------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                                            |                       |                |                    |         |
| <b>I. Grundkapital</b>                                                                                                                                            | 247.509.361,86        |                |                    | 247.509 |
| <b>II. Kapitalrücklagen</b>                                                                                                                                       |                       |                |                    |         |
| 1. gebundene                                                                                                                                                      | 73.578.054,06         |                |                    | 147.110 |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>                                                                                                                                       |                       |                |                    |         |
| 1. andere Rücklagen (freie Rücklagen)                                                                                                                             | <u>0,00</u>           | 321.087.415,92 | <u>3.648</u>       | 398.267 |
| <b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>                                                                                                                                 |                       |                |                    |         |
| 1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen                                                                                                           |                       | 8.965.227,40   |                    | 9.995   |
| <b>C. Genussscheinkapital</b>                                                                                                                                     |                       | 257.819.699,90 |                    | 261.658 |
| <b>D. Rückstellungen</b>                                                                                                                                          |                       |                |                    |         |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen                                                                                                                               | 80.423,00             |                |                    | 57      |
| 2. Rückstellungen für Pensionen                                                                                                                                   | 793.389,00            |                |                    | 678     |
| 3. Steuerrückstellungen                                                                                                                                           | 91.410,17             |                |                    | 788     |
| 4. sonstige Rückstellungen                                                                                                                                        | <u>51.821.749,67</u>  | 52.786.971,84  | <u>4.720</u>       | 6.243   |
| <b>E. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                       |                       |                |                    |         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                                                   | 200.052.321,91        |                |                    | 247.694 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                               | 1.350.913,29          |                |                    | 2.310   |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen<br>(davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 0,00<br>i. Vj.: TEUR 0)                                    | 59.547.501,78         |                |                    | 62.004  |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon aus Steuern: EUR 1.878.562,91; i.Vj.: TEUR 9)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 88.094,92; i.Vj.: TEUR 78) | 57.709.691,84         |                |                    | 79.161  |
| 5. Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge<br>gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989                                                                                             | <u>3.986.252,80</u>   | 322.646.681,62 | <u>11.381</u>      | 402.550 |
| <b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                              |                       | 1.456.989,31   |                    | 1.587   |
|                                                                                                                                                                   | <u>964.762.985,99</u> |                | <u>1.080.300</u>   |         |
| <b>Haftungsverhältnisse</b>                                                                                                                                       |                       | 513.613.821,68 |                    | 421.913 |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010  
(Beträge in EUR)

|                                                                                                                                                                                                                                                |                        | Vorjahr<br>in TEUR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1. <u>Umsatzerlöse</u>                                                                                                                                                                                                                         | 24.013.019,09          | 30.162             |
| 2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>                                                                                                                                                                                                        |                        |                    |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen                                                                                                                                                                    | 25.658.045,43          | 980                |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                                                                                                                                                                | 435.134,31             | 1.028              |
| c) übrige                                                                                                                                                                                                                                      | <u>817.484,81</u>      | 26.830             |
| 3. <u>Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen</u>                                                                                                                                                                            | -8.215.563,22          | -10.474            |
| 4. <u>Personalaufwand</u>                                                                                                                                                                                                                      |                        |                    |
| a) Gehälter                                                                                                                                                                                                                                    | -2.504.140,18          | -2.360             |
| b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                                                                                                                                                     | -56.915,01             | -43                |
| c) Aufwendungen für Altersversorgung                                                                                                                                                                                                           | -165.908,67            | -163               |
| d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge                                                                                                                           | -529.800,02            | -441               |
| e) sonstige Sozialaufwendungen                                                                                                                                                                                                                 | <u>-48.422,27</u>      | -39                |
| 5. <u>Abschreibungen</u>                                                                                                                                                                                                                       |                        |                    |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen<br>(davon außerplanmäßig: EUR 0,00; i.Vj.: TEUR 4.673)                                                                                                                     | -6.969.813,33          | -13.256            |
| b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten                                                                                                                                  | <u>-643.161,26</u>     | 0                  |
| 6. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>                                                                                                                                                                                                   |                        |                    |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen                                                                                                                                                                                                 | -204.582,33            | -659               |
| b) übrige                                                                                                                                                                                                                                      | <u>-8.844.211,68</u>   | -11.950            |
| 7. <u>Zwischensumme aus Z 1 bis 6</u>                                                                                                                                                                                                          | <u>22.741.165,67</u>   | <u>19.615</u>      |
| 8. <u>Erträge aus Beteiligungen</u><br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.088.076,61; i.Vj.: TEUR 645)                                                                                                                                  | 4.680.115,59           | 1.302              |
| 9. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u><br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 12.536.849,39; i.Vj.: TEUR 14.206)                                                                                                     | 9.213.986,47           | 14.206             |
| 10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u><br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 7.548.131,93; i.Vj.: TEUR 7.223)                                                                                                                    | 8.091.772,39           | 8.101              |
| 11. <u>Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</u>                                                                                                                                                       | 0,00                   | 85                 |
| 12. <u>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</u><br>davon:<br>a) Abschreibungen: EUR 40.753.401,00; i.Vj.: TEUR 25.957<br>b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 40.753.401,00; i.Vj.: TEUR 26.250 | -40.753.401,00         | -26.250            |
| 13. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u><br>(davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 1.654.048,08; i.Vj.: TEUR 1.588)                                                                                                                  | -72.405.193,41         | -24.919            |
| 14. <u>Ergebniszuweisung Genussscheine</u>                                                                                                                                                                                                     | -9.451.955,00          | 9.966              |
| 15. <u>Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine</u>                                                                                                                                                     | <u>-770.000,00</u>     | <u>1.195</u>       |
| 16. <u>Zwischensumme aus Z 8 bis 15</u>                                                                                                                                                                                                        | <u>-101.394.674,96</u> | <u>-16.314</u>     |
| 17. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>                                                                                                                                                                                        | <u>-78.653.509,29</u>  | <u>3.301</u>       |
| 18. <u>Steuern vom Einkommen</u><br>(davon Ertrag aus Steuerumlage: EUR 396.000,00, i.Vj.: TEUR 768)                                                                                                                                           | <u>444.521,01</u>      | <u>127</u>         |
| 19. <u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>                                                                                                                                                                                                        | <u>-78.208.988,28</u>  | <u>-3.428</u>      |
| 20. <u>Auflösung unverteilter Rücklagen</u>                                                                                                                                                                                                    | 1.029.635,65           | 220                |
| 21. <u>Auflösung von Kapitalrücklagen</u>                                                                                                                                                                                                      | 73.531.533,77          | 0                  |
| 22. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>                                                                                                                                                                                                       | 3.647.818,86           | 0                  |
| 23. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>                                                                                                                                                                                                        | <u>0,00</u>            | <u>-3.648</u>      |
| 24. <u>Bilanzgewinn</u>                                                                                                                                                                                                                        | <u>0,00</u>            | <u>0</u>           |

|                                                                                                  | Stand<br>01.01.2010   | Zugänge              | Abgänge               | Umgliederungen | Stand<br>31.12.2010   | kumulierte<br>Abschreibungen | Restbuchwert<br>31.12.2010 | Restbuchwert<br>01.01.2010 | Abschreibungen<br>des Geschäftsjahres<br><i>außerplanmäßig</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                      |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            |                                                                |
| 1. Internetplattform, Nutzungsrechte                                                             | 90.884,49             | 21.147,57            | 0,00                  | 0,00           | 112.032,06            | 32.177,88                    | 79.854,18                  | 73.003,93                  | 14.297,32                                                      |
| 2. Firmenwert                                                                                    | 1.764.039,40          | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | 1.764.039,40          | 1.058.423,64                 | 705.615,76                 | 882.019,70                 | 176.403,94                                                     |
|                                                                                                  | <u>1.854.923,89</u>   | <u>21.147,57</u>     | <u>0,00</u>           | <u>0,00</u>    | <u>1.876.071,46</u>   | <u>1.090.601,52</u>          | <u>785.469,94</u>          | <u>955.023,63</u>          | <u>190.701,26</u>                                              |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                           |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            |                                                                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grund |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            |                                                                |
| Grundwert (unbebaut)                                                                             | 1.007.000,00          | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | 1.007.000,00          | 0,00                         | 1.007.000,00               | 1.007.000,00               | 0,00                                                           |
| Grundwert (bebaut)                                                                               | 70.813.667,79         | 208.443,00           | 7.310.309,11          | 0,00           | 63.711.801,68         | 3.001.060,86                 | 60.710.740,82              | 67.812.606,93              | 0,00                                                           |
| im Zustand der Bebauung befindliche Grundstücke                                                  | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                                                           |
| Baurecht                                                                                         | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                                                           |
| Gebäudewert                                                                                      | 305.916.265,88        | 331.887,10           | 62.763.716,87         | 0,00           | 243.484.436,11        | 69.305.857,00                | 174.178.579,11             | 222.674.016,25             | 6.801.247,91                                                   |
| Investitionszuschuss aus öffentlichen Mitteln                                                    | -4.686.173,43         | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | -4.686.173,43         | -962.095,76                  | -3.724.077,67              | -3.817.319,94              | -93.242,27                                                     |
|                                                                                                  | <u>373.050.760,24</u> | <u>540.330,10</u>    | <u>70.074.025,98</u>  | <u>0,00</u>    | <u>303.517.064,36</u> | <u>71.344.822,10</u>         | <u>232.172.242,26</u>      | <u>287.676.303,24</u>      | <u>6.708.005,64</u>                                            |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                            |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            |                                                                |
| eigene                                                                                           | 316.456,13            | 27.107,27            | 0,00                  | 0,00           | 343.563,40            | 134.033,94                   | 209.529,46                 | 221.125,33                 | 38.703,14                                                      |
| vermietete Mobilien                                                                              | 210.666,08            | 0,00                 | 108.866,59            | 0,00           | 101.799,49            | 85.199,71                    | 16.599,78                  | 63.865,85                  | 17.420,08                                                      |
| geringwertige Wirtschaftsgüter                                                                   | 0,00                  | 14.983,21            | 14.983,21             | 0,00           | 0,00                  | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                       | 14.983,21                                                      |
|                                                                                                  | <u>527.122,21</u>     | <u>42.090,48</u>     | <u>123.849,80</u>     | <u>0,00</u>    | <u>445.362,89</u>     | <u>219.233,65</u>            | <u>226.129,24</u>          | <u>284.991,18</u>          | <u>71.106,43</u>                                               |
|                                                                                                  | <u>373.577.882,45</u> | <u>582.420,58</u>    | <u>70.197.875,78</u>  | <u>0,00</u>    | <u>303.962.427,25</u> | <u>71.564.055,75</u>         | <u>232.398.371,50</u>      | <u>287.961.294,42</u>      | <u>6.779.112,07</u>                                            |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                        |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            |                                                                |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                            | 325.461.249,82        | 50.222.500,00        | 39.385.000,00         | 0,00           | 336.298.749,82        | 64.100.800,07                | 272.197.949,75             | 246.275.450,75             | 24.300.001,00                                                  |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                        | 280.886.245,10        | 48.820.033,32        | 0,00                  | 0,00           | 329.706.278,42        | 27.325.405,01                | 302.380.873,41             | 519.196.108,44             | 16.453.400,00                                                  |
| 3. Beteiligungen                                                                                 | 2.906.417,60          | 0,00                 | 0,00                  | 0,00           | 2.906.417,60          | 0,00                         | 2.906.417,60               | 2.906.417,60               | 0,00                                                           |
|                                                                                                  | <u>609.253.912,52</u> | <u>99.042.533,32</u> | <u>39.385.000,00</u>  | <u>0,00</u>    | <u>668.911.445,84</u> | <u>91.426.205,08</u>         | <u>577.485.240,76</u>      | <u>768.377.976,79</u>      | <u>40.753.401,00</u>                                           |
|                                                                                                  | <u>984.686.718,86</u> | <u>99.646.101,47</u> | <u>109.582.875,78</u> | <u>0,00</u>    | <u>974.749.944,55</u> | <u>164.080.862,35</u>        | <u>810.669.082,20</u>      | <u>1.057.294.294,84</u>    | <u>6.969.813,33</u>                                            |
|                                                                                                  |                       |                      |                       |                |                       |                              |                            |                            | <u>40.753.401,00</u>                                           |

## Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2010

### I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

#### 1. Anlagevermögen

##### 1.1 Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear angenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung des Firmenwertes erfolgt auf die Geschäftsjahre, in denen er voraussichtlich genutzt wird.

##### 1.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagengruppen:

Gebäude: 33 bis 50 Jahre  
Hardware: 4 Jahre  
Betriebs- und Geschäftsausstattung 5 bis 10 Jahre

Im Geschäftsjahr 2010 mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben. Bilanziell wurde diese Abschreibung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Abgang dargestellt.

### **1.3 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Im Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 24.300 sowie an einer Ausleihung in Höhe von T€ 16.453 vorgenommen.

## **2. Umlaufvermögen**

### **2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden zum Nennwert bzw. Barwert bewertet. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

Die Bewertung der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte mit dem Nennwert.

### **2.2. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

## **3. Rückstellungen**

### **3.1. Abfertigungsrückstellungen**

Die Rückstellung für die Abfertigungen wurde nach der finanzmathematischen Methode mit einem Rechnungszinssatz von 4% auf Basis eines Pensionsantrittsalters von 63,0 Jahren für Männer und 60,0 Jahren für Frauen ermittelt.

### **3.2 Pensionsrückstellungen**

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik und unter Beachtung der Vorschriften gemäß der International Financial Reporting Standards.

### **3.3 Sonstige Rückstellungen**

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter Beachtung des Imparitäts- und Höchstwertprinzips alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung hierfür notwendig ist.

## **4. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## **5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im September 2010 wurde vom Austrian Financial Reporting and Auditing Committee (AFRAC) die Stellungnahme "Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten" verabschiedet. Darin werden u.a. auch Anwendungsvoraussetzungen und -kriterien für die Absicherung von Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und schwebenden Geschäften durch Derivate sowie für die Absicherung zukünftiger Zahlungsströme durch Derivate festgelegt. Die verpflichtende Anwendung wurde für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen festgelegt, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Der Vorstand hat beschlossen, diese AFRAC Stellungnahme bereits auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2010 erstmals anzuwenden. Zu den Auswirkungen wird auf die Erläuterungen unter V.4. Derivative Finanzinstrumente, V.8.4 Sonstige Rückstellungen sowie V.12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen verwiesen.

## **II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen.

## **III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt wird.

## **IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung**

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen Gruppenträger und Gruppenmitgliedern besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 25% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

## V. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

#### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

#### 1.2 Finanzanlagen

Angabe gem.§ 238 Z2 UGB für Beteiligungen ab 20 %:

|                                        | Anteil<br>in<br>% | Stichtag   | Währun<br>g | Eigenkapital<br>per 31.12. | Ergebnis des<br>Geschäftsjahres |
|----------------------------------------|-------------------|------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| CEE PROPERTY-INVEST<br>Immobilien GmbH | 100               | 31.12.2010 | T€          | 262.179                    | -9.271                          |
| German Property Invest Immobilien GmbH | 100               | 31.12.2010 | T€          | 39.023                     | -3.065                          |
| IMMIN Beteiligungen GmbH               | 100               | 31.12.2010 | T€          | 11.611                     | 181                             |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH    | 100               | 31.12.2010 | T€          | 3.190                      | -1                              |

Typisch stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG:  
Einlage € 3.633.641,71 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert € 369.528,03.

Sämtliche Gesellschaften haben ihren Sitz in Wien.

#### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Diese betreffen Darlehen an zahlreiche Konzernunternehmen.

#### Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

## 2. Umlaufvermögen

### 2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

|                                                                                 |      | Restlaufzeit |            |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|
|                                                                                 |      | Summe        | bis 1 Jahr | über 1 Jahr |
|                                                                                 |      | T€           | T€         | T€          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2010 | 515          | 515        | 0           |
|                                                                                 | VJ   | 241          | 241        | 0           |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 2010 | 83.444       | 83.444     | 0           |
|                                                                                 | VJ   | 156.198      | 156.198    | 0           |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2010 | 1.832        | 1.832      | 0           |
|                                                                                 | VJ   | 1.534        | 1.534      | 0           |
| sonstige Forderungen                                                            | 2010 | 3.898        | 3.665      | 233         |
|                                                                                 | VJ   | 13.146       | 12.799     | 347         |

#### 2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mieten und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 358 (i.Vj. T€ 382) sind bereits abgezogen.

#### 2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Barvorlagen an zahlreiche Konzerngesellschaften.

#### 2.1.3 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen mit T€ 1.993 (i.Vj. T€ 0) eine offene Kaufpreisforderung, mit T€ 347 (i.Vj. T€ 465) Forderungen aus Annuitätenzuschüssen, mit T€ 926 (i.Vj. T€ 1.248) die Betriebskostenverrechnung und mit T€ 0 (i.Vj. T€ 10.327) Termineinlagen.

## 3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten gliedern sich wie folgt:

|                     | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|---------------------|------------|------------|
| Garantieprovisionen | 1.384      | 1.662      |
| Zinsoptionsprämien  | 1.903      | 2.359      |
| Sonstiges           | 90         | 30         |
| Gesamt              | 3.377      | 4.051      |

#### 4. Derivative Finanzinstrumente

Derivate werden grundsätzlich zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich vor allem aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Grundsätzlich wird versucht, die Sicherungsinstrumente auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abzuschließen; für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Swap-, Cap- und Collar-Verträge abgeschlossen:

|         | Volumen in<br>T€ | Marktwert in<br>T€ |
|---------|------------------|--------------------|
| Swaps   | 405.880          | -39.492            |
| Caps    | 200.000          | 1.071              |
| Collars | 200.000          | -14.430            |
| Summe   | 805.880          | -52.851            |

Für Swaps und Collars mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 47.677 dotiert. Die Dotierung erfolgte in Hinblick auf die im Jahr 2010 erstmals anwendbare AFRAC Stellungnahme zu „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2010. Für Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von TEUR 6.245 wurde keine Rückstellung für drohende Verluste gebildet, da aufgrund bestehender Vereinbarungen mit verbundenen Unternehmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit und nachweislich von einem gegenläufigen, erfolgswirksamen Cash Flow aus mit den Derivaten unmittelbar kausal verknüpften Geschäften ausgegangen werden kann.

## PASSIVA

### 5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird unverändert mit T€ 247.509 ausgewiesen und zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

#### 5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

|                        | T€     |
|------------------------|--------|
| <u>gebundene</u>       |        |
| Agio                   | 73.578 |
|                        | 73.578 |
| <u>nicht gebundene</u> | 0      |
|                        | 73.578 |

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, bis 28. Mai 2013 Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu T€ 123.755 verbunden ist, auszugeben. Das Grundkapital ist gem. § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu T€ 123.755 bedingt erhöht.

### 6. Unversteuerte Rücklagen

#### 6.1 Sonstige unversteuerte Rücklagen

Die Rücklage gemäß § 12 EStG zeigt folgende Entwicklung:

|             | Stand am<br>1.1.2010<br>T€ | Dotierung<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Stand am<br>31.12.2010<br>T€ |
|-------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Sachanlagen | 9.995                      | 0               | 1.030           | 8.965                        |

## 7. Genussscheinkapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1. Jänner 2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11. Juni 2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2007).

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

$$\text{(Genussscheinkapital + Ergebnisvortrag) * } \frac{\text{Konzern EBIT}}{\text{durchschnittliches Immobilienvermögen}}$$

Soweit der Ergebnisanspruch entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt wird, wird dieser dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2010 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von T€ 9.452 (i.Vj. T€ -9.966)

## 8. Rückstellungen

### 8.1 Rückstellung für Abfertigungen

|                                | 1.1.2010<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.10<br>T€ |
|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rückstellung für Abfertigungen | 57             | 0               | 0               | 23              | 80             |

### 8.2 Rückstellung für Pensionen

|                            | 1.1.2010<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.10<br>T€ |
|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rückstellung für Pensionen | 678            | 0               | 0               | 115             | 793            |

### 8.3 Steuerrückstellungen

|                         | 1.1.2010<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.10<br>T€ |
|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Eintragungsgebühren     | 82             | 0               | 0               | 0               | 82             |
| Körperschaftsteuer 2007 | 66             | 0               | 66              | 0               | 0              |
| Körperschaftsteuer 2009 | 640            | 640             | 0               | 0               | 0              |
| Körperschaftsteuer 2010 | 0              | 0               | 0               | 9               | 9              |
| Gesamt                  | 788            | 640             | 66              | 9               | 91             |

## 8.4 Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

|                                                                  | 1.1.<br>T€   | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.10<br>T€ |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten | 1.330        | 895             | 435             | 695             | 695            |
| Entschädigungsleistungen                                         | 2.700        | 0               | 0               | 0               | 2.700          |
| Genussscheinrestrukturierung                                     | 400          | 0               | 0               | 0               | 400            |
| Personalkosten                                                   | 98           | 0               | 0               | 109             | 207            |
| Vermietungsgarantie                                              | 192          | 49              | 0               | 0               | 143            |
| Drohverluste aus Derivaten                                       | 0            | 0               | 0               | 47.677          | 47.677         |
| <b>Gesamt</b>                                                    | <b>4.720</b> | <b>944</b>      | <b>435</b>      | <b>48.481</b>   | <b>51.822</b>  |

## 9. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Z 1a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

|                                                           |      | Restlaufzeit |            |                              |                 |
|-----------------------------------------------------------|------|--------------|------------|------------------------------|-----------------|
|                                                           |      | Summe        | bis 1 Jahr | > 1 Jahr<br>und < 5<br>Jahre | über 5<br>Jahre |
|                                                           |      | T€           | T€         | T€                           | T€              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 2010 | 200.052      | 70.001     | 71.697                       | 58.354          |
|                                                           | VJ   | 247.694      | 96.896     | 52.698                       | 98.100          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 2010 | 1.351        | 1.351      | 0                            | 0               |
|                                                           | VJ   | 2.310        | 2.310      | 0                            | 0               |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       | 2010 | 59.548       | 59.548     | 0                            | 0               |
|                                                           | VJ   | 62.004       | 62.004     | 0                            | 0               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 2010 | 57.710       | 8.110      | 21.343                       | 28.257          |
|                                                           | VJ   | 79.161       | 16.201     | 23.863                       | 39.097          |
| Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gem. § 69 WWFG 1989 | 2010 | 3.986        | 0          | 0                            | 3.986           |
|                                                           | VJ   | 11.381       | 7.374      | 0                            | 4.007           |

### 9.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 111.052 (Vorjahr T€ 143.540) dinglich gesichert (Grundpfandrecht).

### 9.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Barvorlagen von mehreren Konzerngesellschaften.

### **9.3 Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen mit T€ 1.986 Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderung), welche bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen sind, mit T€ 50.480 Barvorlagen, mit T€ 839 Kautionen sowie mit T€ 1.879 Verbindlichkeiten an das Finanzamt.

### **9.4 Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gem. § 69 WWFSG 1989**

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 wurden von den Mietern des Objekts Kreuzgasse geleistet. Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge unterliegen einer Wertanpassung und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den jeweiligen Mieter zurückzuzahlen, wobei sich der Rückzahlungsbetrag für jedes Jahr der Laufzeit des Mietvertrages um 2% („Verwohung“) vermindert. Diese Verminderung stellt einen zusätzlichen Mieterlös dar.

### **10. Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes (T€ 1.211), Zuschüsse des Magistrats (T€ 222) sowie Mietvorauszahlungen (T€ 16) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Laufzeiten der Mietverträge.

## VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

|                           | 2010<br>T€    | 2009<br>T€    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Erlöse aus Vermietung     | 19.072        | 23.645        |
| Betriebskostenverrechnung | 4.905         | 6.448         |
| Sonstige Mieten           | 36            | 69            |
| <b>Gesamt</b>             | <b>24.013</b> | <b>30.162</b> |

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

|                                                                           | 2010<br>T€    | 2009<br>T€    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen                                 | 25.658        | 980           |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                              | 435           | 1.028         |
| Anteilige Auflösung der Wohnbauförderung                                  | 199           | 489           |
| Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit und Beratung für ausländische Töchter | 77            | 280           |
| Zuschreibung zu Immobilien                                                | 0             | 15.575        |
| Erlöse aus Abschlagszahlungen                                             | 0             | 4.633         |
| Kursgewinne                                                               | 0             | 2.515         |
| Provisionserträge                                                         | 0             | 247           |
| Andere                                                                    | 542           | 1.091         |
| <b>Gesamt</b>                                                             | <b>26.911</b> | <b>28.838</b> |

### 3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

|                                                                            | 2010<br>T€   | 2009<br>T€    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG | 5.536        | 6.742         |
| Instandhaltungsaufwendungen                                                | 2.680        | 3.732         |
| <b>Gesamt</b>                                                              | <b>8.216</b> | <b>10.474</b> |

#### 4. Personalaufwand

Aufwendungen für Abfertigungen gem. § 231 Abs 2 Z 6 lit c UGB sind in Höhe von T€ 23 enthalten.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 30 Angestellte (einschließlich 3 Vorstandsmitglieder) und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 26 Angestellte einschließlich 3 Vorstandsmitglieder und keine Arbeiter.)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betragen insgesamt T€ 775 (i.Vj.: T€ 985). Davon entfallen auf Aufwendungen für Altersversorgung T€ 136 (i.Vj.: T€ 163) und auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse T€ 9 (i.Vj.: T€ 12).

#### 5. Abschreibungen

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von T€ 6.970 (i.Vj. T€ 8.583) und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Umlaufvermögen (Darlehensforderungen) von T€ 643 (i.V.j. T€ 0) ausgewiesen

#### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

##### a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen

Die Steuern betreffen im Wesentlichen nicht abzugsfähige Vorsteuern sowie Kredit- und Pfandrechtsgebühren.

##### b) Übrige

|                                                                                                    | 2010<br>T€   | 2009<br>T€    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Verwaltungskosten                                                                                  | 6.011        | 6.865         |
| Verkaufs- und Vertriebskosten                                                                      | 2.212        | 1.050         |
| Garantieprovisionen                                                                                | 231          | 231           |
| Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder                                                             | 110          | 112           |
| Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen            | 80           | 320           |
| Wertanpassungsaufwand für erhaltene Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989 | 75           | 64            |
| Schadensfälle                                                                                      | 0            | 3.030         |
| Sonstiges                                                                                          | 125          | 278           |
| <b>Gesamt</b>                                                                                      | <b>8.844</b> | <b>11.950</b> |

Bezüglich der Angabe gemäß § 237 Z 14 UGB verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2010, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

## **8. Erträge aus Beteiligungen**

Hierunter werden die phasengleiche Ausschüttung aus der CEE Property Invest GmbH (T€ 4.000), der Beteiligungsertrag aus der typisch stillen Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG (T€ 88) und jener der im Anlagevermögen gehaltenen Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORIENT Aktiengesellschaft & Co KG (T€ 592) ausgewiesen.

## **9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Hierunter gelangen die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen zum Ausweis.

## **10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren mit T€ 291 (i.Vj. T€ 809) aus Bankzinsen und mit T€ 7.548 (i.Vj. T€ 7.223) aus Barvorlagen und mit T€ 253 (i.Vj. T€ 69) aus sonstigen Zinsen.

## **11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens**

Hierunter gelangen die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den 100%igen Anteil an der WO Immobilienbeteiligungs GmbH (T€ 24.300) sowie auf Ausleihungen an die CEE Property Bulgaria EOOD (T€ 16.453) zum Ausweis.

## **12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Der Zinsenaufwand resultiert mit T€ 21.229 (i.Vj. T€ 20.619) aus Bankzinsen, mit T€ 1.654 (i.Vj. T€ 1.588) aus Barvorlagen, mit T€ 1.845 (i.Vj. T€ 2.712) aus sonstigen Zinsen und mit T€ 47.677 (i.Vj. T€ 0) aus einer Dotierung für Drohverluste aus Derivaten.

## **13. Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber**

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber werden für das Jahr 2010 T€ 9.452 (i.Vj. ein Ertrag von T€ 9.966) ausgewiesen.

## **14. Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine**

Gemäß § 6 Abs 4 der Genussscheinbedingungen haben die Genussscheininhaber bei Laufzeitende, bei Kündigung und im Falle der Auflösung Anspruch auf einen Anteil an den in der Konzernbilanz (nach IFRS) nicht bilanzierten stillen Reserven. Zum 31. Dezember 2010 errechnete sich dieser Anteil mit T€ 1.254 (i.Vj. T€ 484). Die Veränderung zum Vorjahr von T€ 770 wird als Aufwand ausgewiesen.

## **15. Steuern vom Einkommen**

Dieser Posten beinhaltet mit T€ 18 den Körperschaftsteuer-Aufwand (Mindestkörperschaftsteuer) der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2010. Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von T€ 396

sowie der Ertrag aus der Auflösung der Körperschaftsrückstellung aufgrund der Veranlagung 2007 mit T€ 66 zum Ausweis.

#### **Unterlassene Zuschreibungen gem. § 208 Abs. 2 UGB**

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen an Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 27.956 unterlassen.

#### **Haftungsverhältnisse**

Unter dieser Position gelangen Verpflichtungen aus abgegebenen Bürgschaften und Garantien (T€ 294.066) sowie Patronatserklärungen (T€ 219.548) für Konzerngesellschaften zum Ausweis.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Gesellschaft hat zu Gunsten einiger Konzerngesellschaften Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften stets so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

## VII. Sonstige Angaben

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)

Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter ab 21.5.2010, vorher Mitglied)

Richard WILKINSON, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter) bis 21.5.2010

Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)

Christian HAGER, Krems

Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien

Michael MATLIN, MBA, New York (ab 21.5.2010)

Mag. Peter NEMSCHAK , Wien (bis 21.5.2010)

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien (ab 21.5.2010)

Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien (bis 21.5.2010)

Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien (ab 21.5.2010)

Vorstand:

MMag. Holger SCHMIDTMAYR

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Wien, am 18. März 2011

MMag. Holger SCHMIDTMAYR

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG

#### 4. Bestätigungsvermerk

##### Tz 15 Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

##### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

##### *Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung*

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

#### *Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

**Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 18. März 2011

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Walter Müller  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.