

## **EANS-Adhoc: Sparkassen Immobilien AG / S IMMO startet mit starkem 1. Quartal ins Geschäftsjahr 2011**

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

S IMMO startet mit starkem 1. Quartal ins Geschäftsjahr 2011

Plus bei EBIT von mehr als 60 % auf EUR 26,6 Mio.

Bruttoergebnis um über 40 % gesteigert

Mieterlöhse auf EUR 30 Mio. gestiegen

Operativer Cashflow um EUR 12,2 Mio. deutlich gesteigert

Der Start ins Jahr 2011 war für die börsennotierte Sparkassen Immobilien AG (Bloomberg: SPI:AV, Reuters: SIAG.VI) sehr erfolgreich. Entscheidende Kennzahlen wie Mieterlöhse, Bruttoergebnis und EBIT wurden im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich gesteigert.

Bruttoergebnis im Jahresvergleich um mehr als 40 % gestiegen

Die Mieterlöhse entwickelten sich im ersten Quartal 2011 sehr gut und beliefen sich auf EUR 30,3 Mio. (Q1 2010: EUR 21,9 Mio.) - das ist ein Plus von 38 %. Diese beachtliche Steigerung ist auf die Eröffnung der Entwicklungsprojekte (Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center, Bürogebäude Galvaniho 4 sowie Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010) und die Akquisition von drei Gebäuden im Wiener Viertel Zwei im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen.

Die sehr gute Entwicklung des Wiener und Budapester Hotelmarkts wirkte sich positiv auf die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung der S IMMO Gruppe aus, welche sich im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres von EUR 7,1 Mio. auf EUR 8,4 Mio. verbesserten. Der Ergebnissaldo aus der Hotelbewirtschaftung erhöhte sich per 31.03.2011 um etwa 50 % auf EUR 1,2 Mio. Auch das Bruttoergebnis legte um 40,8 % auf EUR 27,7 Mio. (Q1 2010: EUR 19,7 Mio.) zu.

Deutliche EBIT-Steigerung um mehr als 60 %

Durch erfolgreiche Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 in Wien betrug der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien EUR 0,6 Mio. Auch das EBITDA verzeichnete im ersten Quartal 2011 ein beachtliches Plus von 32,7 % auf EUR 24,1 Mio. (Q1 2010: EUR 18,1 Mio.).

Das EBIT konnte gegenüber dem ersten Quartal im Vorjahr um 68,7 % auf EUR 26,6 Mio. (Q1 2010: EUR 15,8 Mio.) gesteigert werden. Das Finanzergebnis betrug EUR 17,6 Mio. per 31.03.2011 und enthielt ein nicht cash-wirksames Fremdwährungsergebnis von EUR -4,1 Mio. bedingt durch den Anstieg des rumänischen Lei und des ungarischen Forint. Insgesamt konnte das erste Quartal 2011 mit einem Periodenüberschuss von EUR 5,4 Mio. abgeschlossen werden (Q1 2010: EUR 6,0 Mio.).

Operativer Cashflow deutlich auf EUR 27,5 Mio. gesteigert

Die Funds From Operations lagen trotz des gestiegenen Finanzierungsaufwands mit EUR 10,0 Mio. um 9,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Das Net Operating Income konnte auf Grund der Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten und der Akquisitionen im Viertel Zwei von EUR 18,6 Mio. auf EUR 24,1 Mio. erhöht werden. Die zusätzlichen Mieterlöhse aus den Neueröffnungen und den Immobilienankäufen im Viertel Zwei waren für die Erhöhung des operativen Cashflows auf EUR 27,5 Mio. im ersten Quartal 2011 (Q1 2010: EUR 15,3 Mio.) verantwortlich. Dieser Anstieg stellt einen wichtigen Indikator für die langfristige Steigerung der Unternehmensprofitabilität dar.

Der EPRA NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, ist im ersten Quartal erneut gestiegen und beträgt EUR 8,45 je Aktie (31.12.2010: 8,34 je Aktie).

Immobilienvermögen über EUR 2 Mrd.

Die S IMMO Gruppe besitzt per 31.03.2011 insgesamt 248 Immobilien mit einem

#### Verkehrswert von

EUR 2.012,5 Mio. und einer Gesamtfläche von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup>. Die Gebäude befinden sich primär in Wien, Berlin, 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 am Immobilienportfolio. Die Immobilien in SEE machen 21,1 % aus, in CEE befinden sich 19,0 % der Gebäude. Das Portfolio ist sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsarten ausgewogen diversifiziert. Der Immobilienbestand setzt sich, nach Nutzungsart betrachtet, aus Büro- (32,8 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (24,3 %) sowie Hotels (15,9 %) zusammen.

#### Zufriedenstellender Vermietungsgrad durch aktives Asset Management

Mit der Internalisierung wesentlicher Teile des Asset Managements wurden die Vermietungsaktivitäten bei bestehenden Objekten der S IMMO intensiviert und zeigten weitere Erfolge. Trotz teilweise schwieriger Rahmenbedingungen wurde ein sehr guter Vermietungsgrad von 91,6 % erreicht.

So konnte die Gruppe in Budapest 3.800 m<sup>2</sup> Fläche im Maros utca Business Center an das Beratungsinstitut Educatio und im Berliner Lützow Center über 5.000 m<sup>2</sup> langfristig an eine Stiftung vermieten. Auch in Bukarest und Sofia wurden renommierte Marken wie Calvin Klein und Pepe Jeans sowie mit dem Adidas Performance Store ein äußerst attraktives Vertriebskonzept in die Shoppingcenter Sun Plaza bzw. Serdika Center gebracht. Gespräche mit potenziellen neuen Mietern aus dem internationalen Markenbereich laufen sehr Erfolg versprechend.

#### Entwicklungsgrundstücke in EU-Hauptstädten

Bei den insgesamt ca. 12 ha großen Entwicklungsgrundstücken in den Investitionsmärkten der S IMMO - alle in Hauptstädten der Europäischen Union - arbeitet das Unternehmen an der Einholung von Widmungen und Genehmigungen. Für das Büroprojekt Grivitei in Bukarest liegt die Flächenwidmung vor, sodass derzeit die Konzepterstellung, die architektonische Planung und die Vorbereitung der Baugenehmigung im Fokus stehen. Sobald die entsprechenden Genehmigungen vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau einzelner Projekte begonnen werden.

#### Weiterhin hohes Potenzial der S IMMO Aktie

Auf dem Kapitalmarkt arbeitet das Unternehmen intensiv daran, das vorhandene Potenzial der S IMMO Aktie aufzuzeigen und die Differenz zwischen Kurs und Net Asset Value von aktuell rund 40 % zu schließen. Mit neuen Coverages durch CA Cheuvreux und Edge Capital steht die S IMMO mittlerweile am Bewertungsradar von sechs Analysehäusern. Die Analysen streichen das hohe Potenzial hervor, das sich durch die Differenz zwischen Aktienkurs und NAV ergibt. Die Aufnahme in branchenrelevante Indizes und die Vereinfachung der Kapitalstruktur bleiben für die kommenden Quartale weiterhin ganz oben auf der Agenda der S IMMO.

#### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2011 - 31.03.2011 in EUR Mio. / Fair Value-Methode

|                                             | 01 - 03/2011 | 01 - 03/2010 |  |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--|
| Erlöse                                      | 48,3         | 35,6         |  |
| davon Mieterlöse                            | 30,3         | 21,9         |  |
| davon Betriebskostenerlöse                  | 9,5          | 6,6          |  |
| davon Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung   | 8,4          | 7,1          |  |
| Sonstige betriebliche Erträge               | 3,6          | 1,1          |  |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung   | -16,9        | -10,6        |  |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung        | -7,2         | -6,4         |  |
| Bruttoergebnis                              | 27,7         | 19,7         |  |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien   | 4,3          | 56,7         |  |
| Buchwerte veräußerter Immobilien            | -3,7         | -54,3        |  |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0,6          | 2,4          |  |
| Verwaltungsaufwand                          | -4,3         | -3,9         |  |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung,  | 24,1         | 18,1         |  |
| Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)  |              |              |  |
| Abschreibungen                              | -2,4         | -2,4         |  |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung        | 5,0          | 0            |  |
| Betriebsergebnis (EBIT)                     | 26,6         | 15,8         |  |
| Finanzergebnis                              | -17,6        | -8,9         |  |

|                                                 |      |      |  |
|-------------------------------------------------|------|------|--|
| Genussscheinergebnis                            | -3,5 | -2,8 |  |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                      | 5,5  | 4,1  |  |
| Ertragssteuern                                  | -0,1 | 1,9  |  |
| Periodenüberschuss / - fehlbetrag               | 5,4  | 6,0  |  |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft | 2,8  | 6,0  |  |
| zuordenbar                                      |      |      |  |
| davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar | 2,7  | 0,04 |  |
|                                                 |      |      |  |
| Ergebnis je Aktie (in EUR)                      | 0,04 | 0,09 |  |

|                      |        |            |  |
|----------------------|--------|------------|--|
| Immobilienkennzahlen |        | 31.03.2011 |  |
| Bestandsobjekte      | Anzahl | 248        |  |
| Gesamt-Nutzfläche    | m2     | 1.465.500  |  |
| Brutto-Mietrendite   | %      | 6,6        |  |
| Vermietungsgrad      | %      | 91,6       |  |

Der Quartalsbericht der Sparkassen Immobilien AG zum Stichtag 31.03.2011 ist auf der Website des Unternehmens [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) unter "Investor Relations" abrufbar.

**Rückfragehinweis:**

Investor Relations:  
 Andreas J. Feuerstein  
 Phone: +43(0)50100-27556  
 Fax: +43(0)05100-927556  
 E-mail: [andreas.feuerstein@simmoag.at](mailto:andreas.feuerstein@simmoag.at)  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

**Corporate Communications:**

Bosko Skoko  
 Phone: +43(0)50100-27522  
 Fax: +43(0)05100-927522  
 E-mail: [bosko.skoko@simmoag.at](mailto:bosko.skoko@simmoag.at)  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

**Emittent: Sparkassen Immobilien AG**

Friedrichstraße 10  
 A-1010 Wien  
 Telefon: +43(0)50100-27550  
 FAX: +43(0)050100-927559  
 Email: [office@simmoag.at](mailto:office@simmoag.at)  
 WWW: [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
 Branche: Immobilien  
 ISIN: AT0000652250  
 Indizes: ATX Prime, IATX  
 Börsen: Amtlicher Handel: Wien  
 Sprache: Deutsch



Aussendung übermittelt durch euro adhoc  
 The European Investor Relations Service