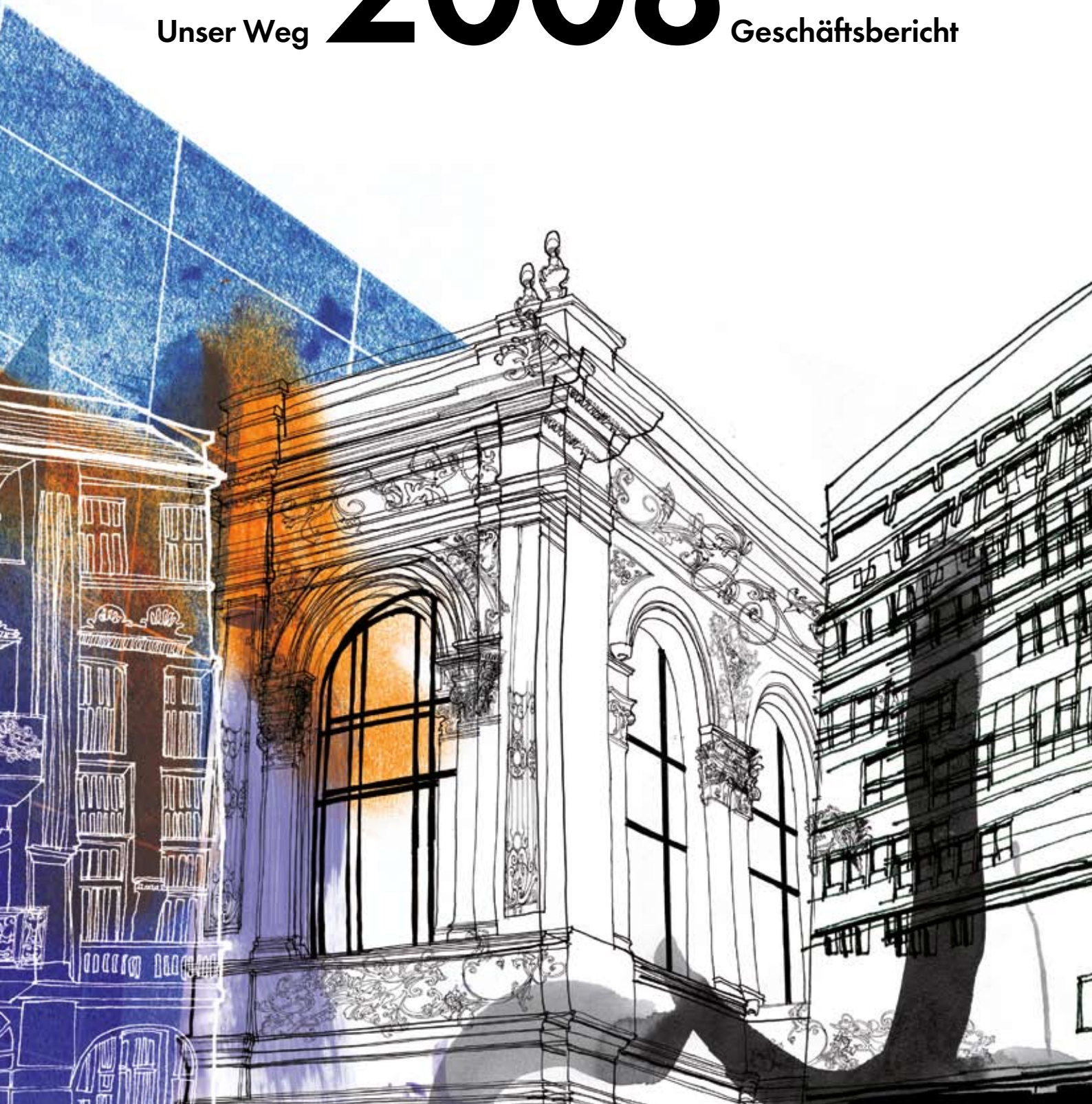





Unser Weg **2008** Geschäftsbericht





Seit mehr als 20 Jahren verfolgt die Sparkassen Immobilien AG konsequent ihren Weg. Gerade unter den augenblicklich schwierigen Rahmenbedingungen zeigen sich die Stärken unseres Handelns. So ist seit jeher die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes oberstes Ziel. Risikobewusstes Handeln, maximale Erträge aus dem bestehenden Portfolio und vernünftiges Wachstum mit Augenmaß sind und bleiben unsere wichtigsten Wegbegleiter.

In diesem Jahr hat der in Mailand lebende schwedische Illustrator Daniel Egnéus diesen Weg für uns interpretiert und illustriert. Bekannt geworden ist Daniel Egnéus durch diverse eigene Ausstellungen und seine Illustrationen für die weltweite Kampagne für Häagen-Dasz.

Begleiten Sie uns auch in diesem Jahr auf den nächsten Seiten und erfahren Sie, wohin unser Weg im Jahr 2008 geführt hat und in den kommenden Jahren noch führen wird.



Highlights



Deutliche Gewinne in schwierigem Umfeld

- _Umsatz- und Mieterlössteigerung um je 14 %
- _EBIT mit EUR 23,8 Mio. trotz hoher Abwertungen deutlich positiv
- _Konzerngewinn lag bei EUR 5,7 Mio.

Stabiles, hochwertiges Immobilienportfolio

- _Immobilienvermögen um 15 % auf EUR 1,78 Mrd. gesteigert
- _Veräußerung von acht Immobilien durchschnittlich 19 % über Verkehrswert
- _71 % der Mieterträge stammen aus Deutschland und Österreich
- _Nach Nutzungsart breit diversifiziert mit hohem Wohnanteil

Konservative Strategie

- _Solide 47 % LTV
- _Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite beträgt über 13 Jahre
- _EUR 244 Mio. liquide Mittel
- _84 % des Portfolios sind Ertragsobjekte

Starke Struktur

- _Erste Group und Vienna Insurance Group sind die Kernaktionäre
- _Schlanke und effiziente Struktur durch Internalisierung des Managements

Finanzkalender

Veröffentlichung Jahresergebnis 2008 (Bilanzpressekonferenz)	29. April 2009
Ordentliche Hauptversammlung Kursalon Hübner, 1010 Wien	23. Juni 2009/10:00 Uhr
Ergebnisse 1. Quartal 2009	25. Mai 2009
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2009	26. August 2009
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2009	25. November 2009



Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	2008	2007	Veränderung
Umsatz	109,2	95,9	+14 %
- davon Mieterlöse	85,7	75,0	+14 %
EBITDA	59,2	78,9	-25 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	23,8	100,0	-76 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	7,8	35,4	-78 %
Konzerngewinn	5,7	28,7	-80 %
Cashflow aus dem Ergebnis	50,0	49,4	+1 %
Eigenkapital	603,1	619,6	-3 %
Loan-to-Value-Ratio in %	47	37	-
EV/EBITDA	16	18	-
FFO	34,2	43,8	-22 %
Börsekaptalisierung per 31.12.	286,8	828,7	-65 %
- davon s IMMO Aktie	134,9	526,6	-74 %
- davon s IMMO INVEST	151,9	302,1	-50 %

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	2008	2007	Veränderung
Anzahl Objekte	263	230	+14 %
Immobilienvermögen (Marktwert)	1.778,0	1.552,5	+15 %
Gesamtnutzfläche in m ²	1.511.400	1.386.000	+9 %
Brutto-Mietrendite in %	6,7	6,0	-
Vermietungsgrad in %	91	91	-

Aktienzahlen

	2008	2007	Veränderung
Earnings per Share (EPS)	0,09	0,38	-
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	8,9	9,7	-
Kurs/Gewinn-Verhältnis (KGV)	23	20	-
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CE)	4	12	-
Kurs-Abschlag zu NAV in %	78	20	-
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	-
Ultimokurs	1,98	7,73	-

Inhalt

2	Vorwort des Vorstandes
6	Bericht des Aufsichtsrates
10	Unternehmensstrategie
12	Investor Relations
16	Corporate Governance
16	Organe
18	Corporate Governance Bericht
24	Lagebericht
24	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte im Überblick
32	Immobilienportfolio
38	Geschäftsverlauf
44	Personal
44	Corporate Social Responsibility
46	Forschung und Entwicklung
47	Risikobericht
52	Ausblick
53	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
57	Konzernabschluss
61	Konzernanhang (Notes)
90	Immobilienportfolio
92	Bilanzeid
92	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
94	Glossar
96	Impressum

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Sparkassen Immobilien AG blickt auf ein bewegtes Geschäftsjahr 2008 zurück. Einerseits sind wir stolz auf den Erfolg unserer Gesellschaft: Wir schreiben seit 21 Jahren schwarze Zahlen, konnten auch 2008 mit Gewinn abschließen und wichtige Kennzahlen wie Mieterlöse und Umsatz steigern sowie alle getätigten Verkäufe deutlich über dem Verkehrswert abwickeln. Andererseits konnte sich auch unser Unternehmen nicht der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entziehen und wird am Kapitalmarkt – wie alle österreichischen und internationalen Immobiliertitel – weit unter seinem Wert gehandelt. Wir haben im abgelaufenen Berichtsjahr die Herausforderungen des Marktumfeldes entschlossen angenommen, unsere operativen Ziele konsequent verfolgt und zugleich wichtige Weichenstellungen für die Zukunft der Sparkassen Immobilien AG vorgenommen.

Zweifellos kann 2008 als das Jahr der Extreme bezeichnet werden: Die durch die Subprime-Krise ausgelösten Marktunsicherheiten führten in weiterer Folge zu großen Schwierigkeiten in den globalen Geld- und Kapitalmärkten und damit zur Bankenkrise. Bei den derzeitigen Turbulenzen handelt es sich in erster Linie um eine Krise des Vertrauens in die Finanzmärkte, die sich jedoch ganz massiv auf die Realwirtschaft und die Kapitalmärkte auswirkt.

Sämtliche relevanten Indizes wie Dow Jones, DAX, ATX, aber auch Immobilien-Indizes wie GPR 250 Global, EPRA/NAREIT Europe Index oder der österreichische Immobilienindex I-ATX beendeten das Jahr 2008 mit historischen Kursverlusten. Mit einem Minus von 74 % schnitt die s IMMO Aktie zwar besser als der I-ATX ab, beendete das Jahr dennoch bei einem Kurs von EUR 1,98. Der Preis-Abschlag zum Net Asset Value der Aktie betrug 78 % per Ultimo 2008 – ohne dass sich etwas am erfolgreichen Geschäftsmodell der Sparkassen Immobilien AG geändert hätte.

Durch den Verkauf der Sparkassen Versicherung an die Vienna Insurance Group bekam die Sparkassen Immobilien AG einen zweiten wichtigen unabhängigen Kernaktionär neben der Erste Group. Die Netzwerke, das Know-how und die Seriosität beider Unternehmen in unseren Märkten sehen wir als wesentliche Stärke unserer Firma.

Konjunkturschwankungen und Krisen gehören zum Wirtschaftskreislauf und sind für unsere Gesellschaft nichts Neues. Wir begegneten dieser Situation und dem schwierigen Marktumfeld nicht unvorbereitet und adaptierten unsere Wachstumsprognosen rechtzeitig. Unseren bisherigen Weg – nachhaltige Investitionen, solide Finanzierung, vorsichtige Bewertungen sowie ein allgemein konservativer Ansatz – haben wir sorgfältig und konsequent weiterverfolgt.

Auf diese Weise konnte die Sparkassen Immobilien AG ihr Immobilienvermögen im vergangenen Geschäftsjahr um 15 % auf EUR 1,78 Mrd. steigern. Zufrieden sind wir mit unserer Brutto-Mietrendite, die bei 6,7 % lag. Der Vermietungsgrad unserer Immobilien beträgt gute 91 %, die Mietentwicklung ist weiterhin solide. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden 40 Objekte in Deutschland, der Slowakei, Kroatien und Österreich mit einer Gesamtnutzfläche von 151.900 m² erworben und insgesamt acht Objekte mit einem Verkaufserlös von EUR 53 Mio. veräußert. Diese Verkäufe wurden alle durchschnittlich 19 % über dem Verkehrswert durchgeführt und unterstreichen den seit jeher konservativen Bewertungsansatz des Unternehmens.

Konstant wuchsen sowohl Umsatz- als auch Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr um je 14 % und betragen am Ende des Vorjahres EUR 109,2 Mio. bzw. EUR 85,7 Mio. Damit hat die Sparkassen Immobilien AG ihre Umsatzprognosen deutlich übertroffen. Das prognostizierte EBIT-Ziel konnte jedoch aufgrund des Einbruchs des Marktumfeldes nicht erreicht werden. Dennoch sind wir stolz darauf, ein deutlich positives EBIT in Höhe von EUR 23,8 Mio. bekanntgeben zu können.

3

Vorwort des Vorstandes

- Bericht des Aufsichtsrates
- Unternehmensstrategie
- Investor Relations
- Corporate Governance
- Lagebericht
- Konzernabschluss



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

Das Thema Immobilienbewertung wurde im vergangenen Jahr bei Immobiliengesellschaften in den Mittelpunkt gestellt. Aufgrund der Marktturbulenzen, der schwierigen Finanzierungslandschaft und mangelnder vergleichbarer Transaktionen war auch die Sparkassen Immobilien AG gezwungen, ihr Portfolio um insgesamt EUR 101,7 Mio. abzuwerten. Diese Abwertungen konnten zu einem wesentlichen Teil durch Aufwertungen ausgeglichen werden, sodass das Bewertungsergebnis in Summe EUR -30,7 Mio. betrug. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des Prager Bürogebäudes Gemini und die damit zusammenhängende Umwertung von At Cost zu Fair Value sowie auf Aufwertungen durch profitable Asset-Management-Maßnahmen, zum Beispiel den Umbau des Hotels Novotel in Bukarest, zurückzuführen. Dies unterstreicht die bekannt konservative Bewertungspolitik unseres Unternehmens.

Die Gesamtinvestition in Entwicklungsprojekte betrug im Jahr 2008 EUR 160,8 Mio. Momentan befinden sich das Wohn- und Geschäftshaus Neutorgasse (Wien), das Studentenwohnheim Sechshäuser Straße (Wien), die Einkaufszentren Sun Plaza (Bukarest) und Serdika Center (Sofia), das Bürogebäude Galvaniho 4 (Bratislava) sowie das Hotel Vysoká (Bratislava) in Bau. All diese Projekte sind zeitlich im Plan, verfügen über ausgezeichnete Vorverwertungsraten und werden nach der Fertigstellung im heurigen bzw. nächsten Jahr deutliche Mieterlössteigerungen liefern. Weitere Projekte werden aufgrund der derzeitigen Marktlage vorerst nur bis zur Baubewilligung weiterentwickelt. Eine Baubeauftragung wird erst erteilt, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern und die wirtschaftlichen Voraussetzungen verbessern.

Gerade im aktuellen Wirtschaftsumfeld ist es uns wichtig, zu betonen, dass sich unser Heimmarkt auch im vergangenen Jahr als der Wachstumsmotor Europas erwiesen hat. Unsere Objekte in Österreich und Deutschland stellen über 60 % des Immobilien-

vermögens dar. Das vor Kurzem noch als positiv gesehene Aufholpotenzial in der Region CEE ist einem negativen Sentiment diesen Ländern gegenüber gewichen. Die Sparkassen Immobilien AG ist jedoch weiterhin von der Konvergenzentwicklung in Zentral-, Ost- und Südosteuropa überzeugt – dieser Raum wird auch in Zukunft überdurchschnittliches Potenzial bieten.

Wir verfügen über ein nicht nur geografisch, sondern auch nach Nutzungsart und Investmentgröße breit diversifiziertes Portfolio, das aus qualitativ hochwertigen Immobilien mit einer soliden Mieterstruktur in sehr guten Lagen besteht. Wir sind auch für das neue, herausfordernde Marktumfeld bestens aufgestellt und werden unseren Weg des nachhaltigen Wachstums konsequent weiter verfolgen.

Die globale Finanzkrise, aber auch Corporate Governance-Verfehlungen einiger österreichischer Unternehmen haben das Vertrauen und die Glaubwürdigkeit in den österreichischen Kapitalmarkt und die Immobilienbranche schwer beschädigt. Dieses verlorene Vertrauen gilt es nun wieder aufzubauen. Die Sparkassen Immobilien AG steht für transparente und offene Kommunikation und bekennt sich klar zum österreichischen Corporate Governance Kodex. Aus diesem Grund haben wir 2008 entsprechend der neuesten Richtlinien den Corporate Governance Bericht erweitert und einer externen Evaluierung unterziehen lassen.

Im Sinne einer schlanken und leicht nachvollziehbaren Managementstruktur wurden im vergangenen Geschäftsjahr die wichtigsten Steuerungsfunktionen in die Gesellschaft integriert und die Dienstleistungen unseres externen Partners Immorent AG im Rahmen eines Verwaltungsvertrages neu geregelt. Besonders hervorheben möchten wir hierbei, dass diese Internalisierung des Managements ohne jegliche Kosten für unsere Aktionäre erfolgt ist.

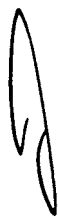
Der strategische Fokus der Sparkassen Immobilien AG wird 2009 auf der Forcierung und Optimierung des bestehenden Portfolios, aktivem Asset Management, der Fertigstellung der in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte und der Konzentration auf günstige Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten liegen. Das bedeutet für die weitere Entwicklung der Gesellschaft eine Steigerung des Cashflows mit der Fertigstellung unserer Projekte, das Nutzen von günstigen Gelegenheiten für Ankäufe sowie das Beibehalten unserer soliden, konservativen Finanzierungsstruktur. Das Immobilienvermögen der Sparkassen Immobilien AG wird 2010 rund EUR 2 Mrd. betragen.

Abschließend möchten wir Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das der Sparkassen Immobilien AG entgegengebrachte Vertrauen und unseren Mitarbeitern für ihren täglichen Einsatz, der den bisherigen Erfolg ermöglicht hat, sehr herzlich danken.

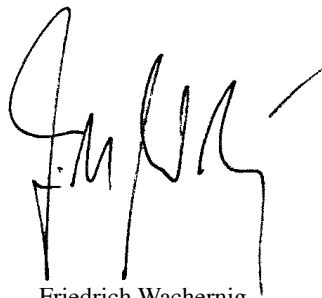
Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig



Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Aufsichtsrat und Vorstand der Sparkassen Immobilien AG berieten im Berichtsjahr in fünf Sitzungen intensiv die wirtschaftliche Lage und strategische Weiterentwicklung des Unternehmens im Rahmen der massiv geänderten Marktbedingungen. Wir erfüllten dabei die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens und informierte ihn darüber hinaus regelmäßig mündlich und schriftlich zeitnah und umfassend.

Aktuelle Einzelthemen wurden in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand, dem Vorsitzenden und einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrates erörtert. Über besondere Vorgänge wurde zusätzlich informiert, zu bestimmten Tagesordnungspunkten wurden Experten für vertiefende Informationen geladen.

In den fünf Aufsichtsratssitzungen waren jeweils fünf bis acht Mitglieder anwesend. Drei Aufsichtsräte waren je ein Mal, drei weitere jeweils zwei Mal entschuldigt abwesend.

Die strategische Ausrichtung und die Optimierungspotenziale des Unternehmens sowie die damit verbundene nachhaltige Wertschöpfungsstrategie waren im letzten Jahr ein Leitthema. Laufend wurde von Seiten des Vorstandes auch über die Entwicklungsprojekte in Österreich und CEE berichtet. Weiters berieten und genehmigten der Aufsichtsrat oder der Arbeitsausschuss verschiedene Akquisitionen und Verkäufe. Bei den Akquisitionen handelt es sich insgesamt um 40 Immobilien in Wien, Berlin, Rostock, Leipzig sowie in der Slowakei und Kroatien. Die Verkäufe erfolgten alle deutlich über dem Verkehrswert.

In der dritten Sitzung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr wurde beschlossen, den Bürostandort für das jetzt internalisierte Management der Sparkassen Immobilien AG zu verlegen. Außerdem wurde dem Aufsichtsrat das neue interne Kontrollsystem vorgestellt. Durch den Abschluss des Internalisierungsprozesses bilden das Risk Management und die Koordination der internen Revision jetzt eine eigene Stabstelle innerhalb der Sparkassen Immobilien AG. Der Risk Manager berichtet laufend an den Vorstand. Dem Aufsichtsrat wurde über das interne Kontrollsystem, das Risk Management-System und die interne Revision berichtet.

Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich seit Juli 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen einer Aktiengesellschaft hinaus und unterstützen eine transparente Berichterstattung.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten, den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten beriet im Geschäftsjahr über die Vergütung der Vorstandsmitglieder und über den Inhalt von Anstellungsverträgen. Im Arbeitsausschuss wurden in drei Sitzungen Akquisitionen und Veräußerungen des Berichtsjahres behandelt. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr ein Mal und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess und der Konzernprüfung sowie der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risk Management-Systems.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrates für die Auswahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) Unterlagen betreffend Befugnis zur Prüfung vorlegen lassen. Anhand eines schriftlichen Berichtes wurde festgestellt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von Deloitte für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Gesellschaft erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen sowie überprüft, ob Deloitte in ein gesetzliches Qualitätssicherungssystem einbezogen ist. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. In der Folge hat der Aufsichtsrat in der Hauptversammlung die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH für die Wahl zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat weiters den Jahresabschluss 2008 samt Lagebericht und den Corporate Governance Bericht vom Vorstand entgegengenommen, eingesehen und geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2008 samt Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung wurde einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die unein-

geschränkte Annahme zu empfehlen. Über diese im Ausschuss gefassten Beschlüsse wurde dem Aufsichtsrat vom Ausschussvorsitzenden berichtet.

In der Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2008 samt Lagebericht und Corporate Governance Bericht, dem nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2008 samt Konzernlagebericht sowie dem vom Vorstand vorgelegten Vorschlag für die Gewinnverteilung befasst, sie eingehend erörtert und geprüft. Weiters wurden die von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (als Gesamtrechtsnachfolgerin der Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss 2008 samt Lagebericht und Konzernabschluss 2008 samt Konzernlagebericht vom Prüfungsausschuss sowie 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 Beanstandungen 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 und Lagebericht bzw. Konzernabschluss und Konzern-Lagebericht (erstellt nach International Financial Reporting Standards) zu billigen.

Der Jahresabschluss 2008 ist somit gemäß § 125 Abs. 2 Aktiengesetz festgestellt.

Personalia

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich im Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG mehrere Veränderungen ergeben. In der Hauptversammlung im Mai 2008 wurden Mag. Erwin Hammerbacher und Mag. Peter Nemschak in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem Mag. Christian Ahlfeld und DI Manfred Rapf ihre Aufsichtsratsmandate zurückgelegt hatten. Für die ausgezeichnete Zusammenarbeit möchten wir uns hiermit nochmals ausdrücklich bei beiden Herren bedanken.

Im Januar 2009 ist unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Dr. Klaus Braunegg (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates) verstorben. Wir gedenken des Verstorbenen und sind für seine wertvolle Arbeit dankbar, die er seit 1997 im Aufsichtsrat der Gesellschaft geleistet hat.



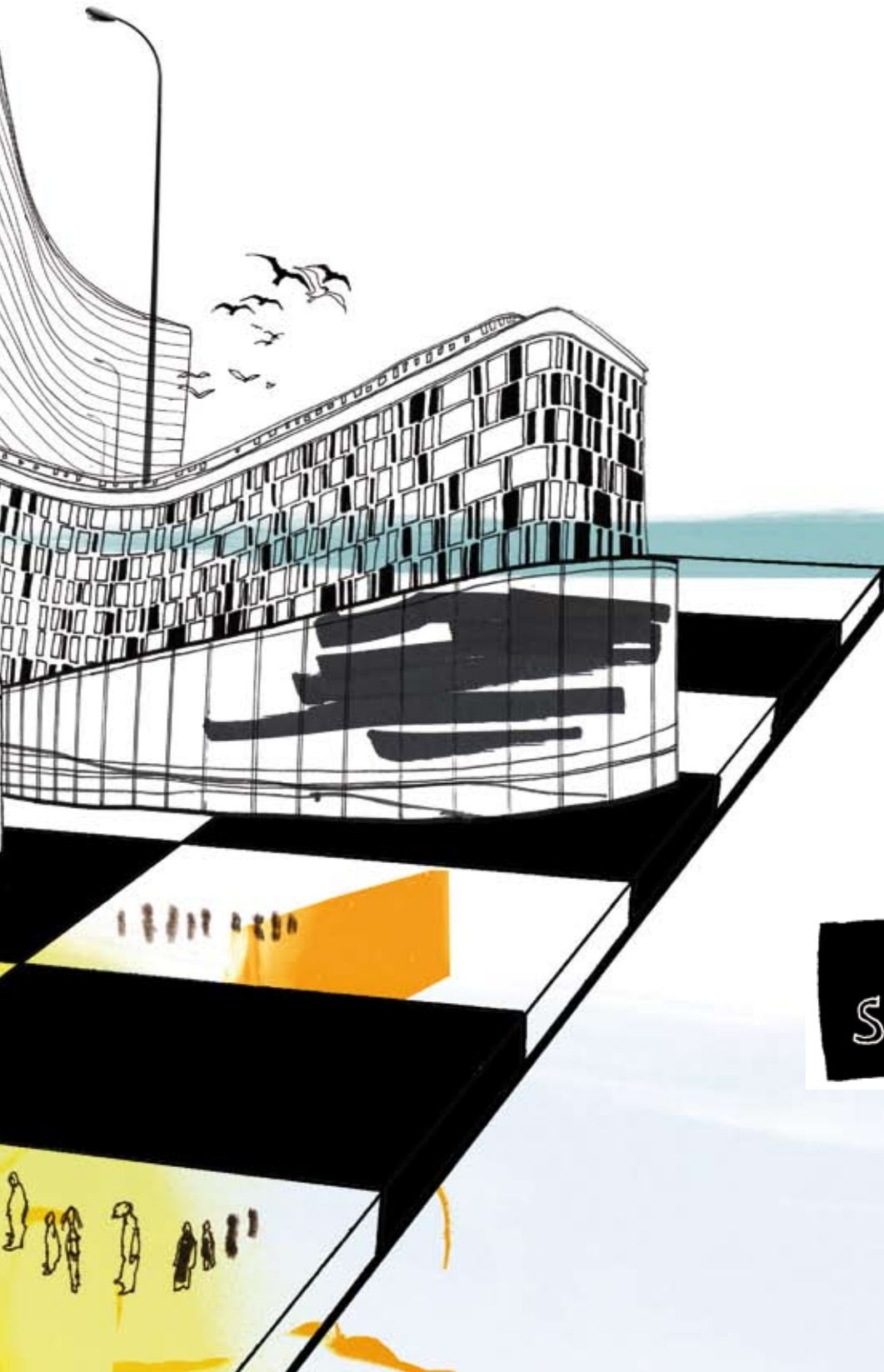
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sparkassen Immobilien AG für das im abgelaufenen Geschäftsjahr erbrachte Engagement und den großen persönlichen Einsatz vor allem vor dem Hintergrund der besonders herausfordernden Rahmenbedingungen.

Wien, 23. April 2009

Der Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
 Vorsitzender





strategie

Unternehmensstrategie

Seit 21 Jahren verfolgt die Sparkassen Immobilien AG einen konsequenten Weg: die langfristige Steigerung des Unternehmenswertes im Interesse ihrer Aktionäre. Dabei waren und sind unsere wichtigsten Leitmotive risikobewusstes Handeln, optimale Erträge aus dem bestehenden Portfolio und nachhaltiges Wachstum.

Dank ihrer schlanken Managementstruktur kann die Sparkassen Immobilien AG auf laufende Entwicklungen flexibel und rasch reagieren, um notwendige Justierungen in die Strategie einfließen zu lassen.

Klare Portfoliostrategie und Risk Management

Wir denken in langfristigen Dimensionen und streuen Risiken bewusst – geografisch und nach Nutzungsart. Die Vorteile dieser Strategie zahlen sich gerade in schwierigen Zeiten aus: Die Diversifizierung ermöglicht eine nachhaltige Cashflow-Entwicklung, weil sie Marktzyklen und regionale Schwankungen besser ausgleicht. Nach wie vor basiert unser Geschäftsmodell auf Investitionen in erstklassige bestehende Immobilien und in Entwicklungsprojekte, die ein nachhaltig gutes Risiko-Return-Profil bieten.

Unsere Strategie vereint die Stabilität und Langfristigkeit von reiferen Märkten wie Wien, Hamburg oder Berlin mit der Dynamik und Ertragsstärke der Wachstumsmärkte Bukarest oder Sofia. Obwohl die Wachstumsprognosen für Rumänien und Bulgarien im Zuge der vorherrschenden Krise reduziert wurden, wird sich der Aufholprozess zu Westeuropa langfristig fortsetzen. Die Grundlagen für den Erfolg unserer zwei aktuellen Entwicklungsprojekte in Sofia und Bukarest haben sich nicht verändert. Der Bestand vorhandener moderner Einzelhandelsflächen ist so gering, dass selbst unter den jetzigen, schwierigen Rahmenbedingungen hohe Nachfrage besteht: Die Vorverwertungsraten betragen je 80 %. Durch ihre langjährige Erfahrung und ihre Teams vor Ort kann die Sparkassen Immobilien AG – zusammen mit den bewährten Netzwerken ihrer Partner, der Immorent, der Erste Group und der Vienna Insurance Group – diese Portfoliostrategie in den jeweiligen Ländern und Segmenten erfolgreich umsetzen. Unser Portfolio wird auch künftig ausschließlich in EU-Staaten (ein einzelnes Bürogebäude im EU-Beitrittskandidaten Kroatien ausgenommen) liegen. Der Schwerpunkt des Immobilienportfolios bleibt auch in Zukunft in Deutschland und Österreich.

Unter den jetzigen makroökonomischen Voraussetzungen wird die Sparkassen Immobilien AG nur sehr selektiv zukaufen, die im Bau befindlichen Projekte fertig stellen und im Einzelfall bei günstigen Gelegenheiten Objekte veräußern.

Unser Geschäftsmodell wird auch weiterhin auf einem Portfolio beruhen, das zum Großteil Bestandsimmobilien enthält, die eine nachhaltige Mietrendite erwirtschaften. Deshalb beträgt der Anteil der Entwicklungsprojekte am Gesamtportfolio nur rund 16 %. Darüber hinaus minimieren wir Risiken der Entwicklungsprojekte so weit wie möglich, indem wir unsere Projektpartner zwar am wirtschaftlichen Gewinn, aber auch an den Risiken wie Baukostenüberschreitungen oder dem Vermietungsrisiko beteiligen.

Aktives Asset Management

In Zeiten fallender Renditen lassen sich Aufwertungen, die das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) stärken, realisieren. Wenn dies jedoch nur eingeschränkt möglich ist, müssen vor allem die Mieterlöse im Bestandsportfolio kontinuierlich steigen. Dieses Potenzial sehen wir explizit für das Deutschland-Portfolio, das wir seit 2005 kontinuierlich aufgebaut haben. Die derzeit erzielten Mieten sind gerade im Wohnsegment deutlich unter Marktniveau und werden sich durch Reduzierung des Leerstandes und Erhöhung der Mieten positiv entwickeln. Zusätzlich werden wir durch unsere Asset-Management-Erfahrung und die Möglichkeit, auf ein großes Netzwerk zurückzugreifen, die Mieterträge unseres Bestandsportfolios weiter optimieren.

Transparente Immobilienbewertung

Die Sparkassen Immobilien AG bewertet ihre Immobilien bereits im zweiten Jahr nach IFRS Fair Value. Das Bewertungsergebnis des Gesamtportfolios per Ende 2008 fließt in die Gewinn- und Verlustrechnung ein und führt dazu, dass das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) im Vorjahresvergleich rückläufig ist, obwohl der Umsatz gestiegen ist.

Oft wurden wir in der Vergangenheit für unsere konervative Bewertungspolitik kritisiert. Doch gerade als Vorbereitung auf so schwierige Marktbedingungen wie die derzeit herrschenden, widersetzen wir uns in der Vergangenheit dem Lockruf der leichten Gewinne: Seit jeher und für die Zukunft bekennt sich die Sparkassen Immobilien AG zu ihrem konservativen Bewertungsansatz.

Gerade im jetzigen Markt bestätigt sich die Entscheidung der Sparkassen Immobilien AG zur Bewertung von Entwicklungsprojekten. Diese werden nur zu Anschaffungskosten At Cost bilanziert.

Bewertet wird das Portfolio nach anerkannten, internationalen Standards abwechselnd von internationalen, renommierten Gutachtern wie CB Richard Ellis, DTZ oder PriceWaterhouseCoopers.

Solide Finanzierungsstrategie

Seit 21 Jahren ist eine solide Finanzierungsstrategie wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Dazu gehören ein vergleichsweise niedriger Fremdkapitalanteil und ein ausreichender Liquiditätspolster. Außerdem bemühten wir uns immer um gute Beziehungen zu unseren zahlreichen finanzierenden Banken, was heute bedeutender als je zuvor ist.

Angesichts der bestehenden Finanz- und Liquiditätskrise ist eine langfristige und diversifizierte Finanzierung besonders wichtig.

Dementsprechend besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremdkapital und Immobilienvermögen (Loan to Value) von rund 47 %. Außerdem sichern wir unsere Zinsänderungsrisiken langfristig mit unterschiedlichen Zinssicherungsinstrumenten ab. Derzeit sind unsere Zinsverpflichtungen langfristig fixiert oder durch Caps, Collars und Swaps abgesichert.

Schlanke und transparente Managementstruktur

2008 fand die Internalisierung der wesentlichen Unternehmensfunktionen statt. Die wichtigsten Steuerungsfunktionen wie Akquisition, Projektentwicklung, strategisches Asset Management, Controlling und Finance, Risk Management, Recht/Compliance, Investor Relations und Kommunikation wurden integriert. Die Asset-Management-Tätigkeiten werden dabei von Land zu Land einzeln geregelt. Für unser deutsches Portfolio ist unsere Tochtergesellschaft SIAG Deutschland Betriebs GmbH in Berlin und für unser ungarisches Portfolio unsere Tochtergesellschaft s IMMO Hungary Kft. in Budapest zuständig. In Österreich, Tschechien, der Slowakei, Kroatien, Rumänien und Bulgarien wird das Asset Management im Rahmen eines Verwaltungsvertrages von der Immorent AG wahrgenommen. Auch Teile der kaufmännischen Unternehmensfunktion sind im Rahmen eines Vertrages an die Immorent AG ausgelagert. Diese Lösung erlaubt die Nutzung von Synergien mit der Erste Group und ist betrieblich sinnvoll. Gerade im jetzigen Markt ist eine schlanke Struktur ein enormer Vorteil, da wir zusätzliche Dienstleistungen flexibel und kostengünstig zukaufen und somit Kosten minimieren können.

Zwei starke Kernaktionäre

Durch den Verkauf der Sparkassen Versicherung an die Vienna Insurance Group bekam die Sparkassen Immobilien AG einen zweiten wichtigen Kernaktionär neben der Erste Group, dessen Netzwerke und Know-how die Sparkassen Immobilien AG in allen ihren Märkten wesentlich stärken.



Investor Relations

Schwieriges wirtschaftliches Umfeld

2008 lieferten die Aktienmärkte weltweit eine historisch schlechte Performance. Damit spiegelten sie die sich kontinuierlich verschlechternde wirtschaftliche Lage, den Vertrauensverlust und die Verunsicherung wider, die zum Ende des Jahres die Dimension einer Liquiditätskrise schon deutlich überschritten hatten. Bereits im Herbst 2007 wurden für Westeuropa, Amerika und CEE gesenkte BIP-Wachstumsprognosen für das Berichtsjahr veröffentlicht. Diese setzten ein klares Zeichen, dass der Wendepunkt noch nicht erreicht worden war. Auch sukzessive Leitzinssenkungen der wichtigsten Notenbanken im Zusammenhang mit staatlichen Rettungs- und Konjunkturpaketen wirkten 2008 kaum.

Zum Jahresende 2008 verlor der Dow Jones Index 33,8 %, das war der größte Jahresverlust seit 1937. Der deutsche Leitindex DAX sank um 40,5 %, der österreichische ATX um 61 %. Die europäischen Immobilititel verzeichneten noch höhere Kursverluste: Einer der wichtigsten weltweiten Immobilien-Indizes, der GPR 250 Global, in dem auch die s IMMO Aktie vertreten ist, verlor 43,8 %. Der GPR 250 Europe gab sogar um 53,8 % nach. Der EPRA/NAREIT Europe Index beendete das Jahr 2008 mit einem Minus von 50,9 %. Die österreichischen Immobilititel wurden aufgrund teils schwerer Corporate Governance-Verfehlungen einiger Marktteilnehmer sowie der unsicheren Wirtschaftslage in CEE und SEE noch stärker bestraft. Mit einem Verlust von 74,4 % schnitt die s IMMO Aktie aber immer noch besser als der I-ATX (der österreichische Immobilienindex) ab, der um 82,3 % sank. Sie schloss mit einem Jahresendkurs von EUR 1,98. Der Schlusskurs 2007 der s IMMO Aktie war bei EUR 7,73 gelegen. Der Kurs hielt sich in den ersten sechs Monaten relativ stabil, handelte mit einem Mittelwert von EUR 6,94 bei relativ geringer Volatilität und fiel in den folgenden sechs Monaten um 70,5 %. Der Preis-Abschlag zum NAV der Aktie betrug 78 % per Ultimo 2008. Die Marktkapitalisierung von EUR 134,9 Mio. lag 73 % unter dem Wert zu Beginn des Berichtsjahres – ohne dass sich etwas am erfolgreichen Geschäftsmodell der Sparkassen Immobilien AG verändert hätte.

Renommierete Investmenthäuser, die über unser Unternehmen Bericht erstatten, sehen ein enormes Wachstumspotenzial und prognostizierten im Dezember 2008 Zielkurse zwischen EUR 5,10 und EUR 7,62 für die s IMMO Aktie.

Obwohl der Abgabedruck privater Investoren relativ gering war, litt der Aktienkurs unter den Notverkäufen vieler institutioneller Investoren. Hinzu kamen Abverkäufe aufgrund von Portfolioumschichtungen bei indexorientierten Immobilien-Investoren

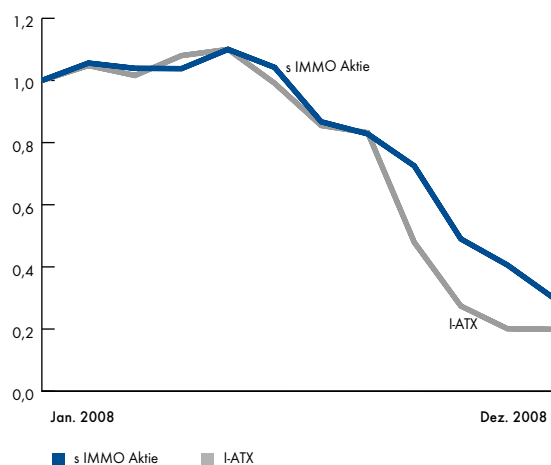
sowie eine Reduzierung der CEE-Exposure anderer Anleger. Durch fallendes Interesse am Immobiliensektor verringerte sich auch das Handelsvolumen der Aktie: Es betrug 2008 durchschnittlich 91.000 Stück pro Tag im Vergleich zu 293.000 Stück im Jahr zuvor.

Die s IMMO Aktie ist, wie ursprünglich alle österreichischen Immobilien-Aktien, als thesaurierendes Wertpapier angelegt, bei dem für Privatanleger nach einjähriger Haltefrist Kursgewinne steuerfrei sind. Bis zur Fertigstellung unserer großen Entwicklungsprojekte im Jahr 2009/2010 ist keine Änderung der Dividendenpolitik vorgesehen, anschließend wird diese neu bewertet werden. Mit dem s IMMO INVEST Genussschein besteht im Konzern zudem ein börsennotiertes ausschüttendes Immobilien-Wertpapier.

Performance-Kennzahlen der s IMMO Aktie p. a.

1 Jahr:	-74,4 %
3 Jahre:	-77,2 %
YTD (01.01.2009 - 17.04.2009)	69,2 %

Kursverlauf s IMMO Aktie – indexiert vs. I-ATX



Börsedaten:

ISIN-Nummer:	AT0000652250
Reuters:	SIAG.VI
Bloomberg:	SPI:AV
Anzahl der Aktien per 31.12.:	68.118.718
Börsekaptalisierung per 31.12.:	EUR 134,88 Mio.
Höchstkurs:	EUR 7,90
Tiefstkurs:	EUR 1,60
Schlusskurs:	EUR 1,98

Aktienkennzahlen

	2008	2007
NAV/Aktie	EUR 8,9	EUR 9,7
Gewinn/Aktie	EUR 0,09	EUR 0,38
Dividende	0	0
KGV	23	20
Kurs/Cashflow-Verhältnis	4	12
Kurs Abschlag zu NAV	78 %	20 %

Finanzkalender 2009

Veröffentlichung Jahresergebnis 2008 (Bilanzpressekonferenz)	29. April 2009
Ordentliche Hauptversammlung	23. Juni 2009/10:00 Uhr
Ergebnisse 1. Quartal 2009	25. Mai 2009
Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2009	26. August 2009
Ergebnisse der ersten drei Quartale 2009	25. November 2009

s IMMO INVEST

Der s IMMO INVEST ein börsenotiertes, ausschüttendes Immobilienwertpapier, ist ein obligationenähnliches Genussrecht nach § 174 AktG. Die Erträge werden auf Gesellschaftsebene nicht besteuert. Die Ausschüttungen sind für Privatanleger durch Abzug der Kapitalertragssteuer endbesteuert.

Der Genussschein besteht aus zwei Tranchen. Die erste wurde ab 1996 emittiert, die zweite Tranche folgte 2004. Die Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei ab 31.12.2017 die Genussscheininhaber und die Gesellschaft ein jährliches Kündigungsrecht wahrnehmen können.

Performance-Kennzahlen des s IMMO INVEST Genussscheins p. a.

AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche)	
1 Jahr:	-51,49 %/-46,81 %
3 Jahre:	-52,35 %/-46,81 %

Börsedaten:

ISIN-Nummer:	AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche)
Reuters:	SIMIG.VI
Bloomberg:	SIIG:AV
Anzahl der Genussscheine per Jan. 09:	2.014.476/1.210.408
Börsekaptalisierung per Jan. 09:	EUR 151,9 Mio.
Höchstkurs:	EUR 95/96
Tiefstkurs:	EUR 45,36/50
Schlusskurs:	EUR 45,36/50

Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch zum 31.12.2008 beträgt pro Genussschein EUR 88,96.

Ausschüttung gemäß § 5 Genussscheinbedingungen

in EUR	
Ergebnisanspruch gemäß § 4	4.543.000
+/- anteilige Wertveränderungen gemäß Abs. (2)	0
+/- Rücklagenbewegungen gemäß Abs. (3)	0
+ aufgelöster Ergebnisvortrag gemäß Abs. (4)	9.517.000
Ausschüttung	14.060.000
Anzahl der Genussscheine	3.224.884
Ausschüttung je Genussschein in EUR	4,36



Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG fand am 28.05.2008 um 15 Uhr im Kursalon Hübner, Wien, statt. Neben den Fixpunkten der Hauptversammlung wie Vorlage des Jahresabschlusses, Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie Wahl des Abschlussprüfers erteilte sie die Ermächtigung für den Aktienrückwerb für 5 % des Grundkapitals.

Erstmals ermächtigte sie den Vorstand der Sparkassen Immobilien AG, bis zum 28.05.2013 eine Wandelschuldverschreibung im Ausmaß von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu begeben.

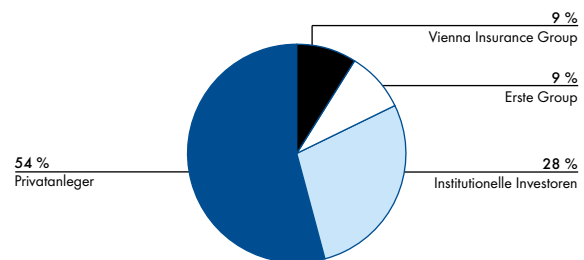
Investor-Relations-Aktivitäten

Den Schwerpunkt der Investor-Relations-Tätigkeit bildete 2008 eine breit angelegte Informationsoffensive für institutionelle und private Investoren in Österreich und im Ausland. Aktive und transparente Unternehmenskommunikation hat für die Sparkassen Immobilien AG gerade in einem schwierigen Marktumfeld oberste Priorität.

Wie auch in den Vorjahren folgte das Management Einladungen internationaler Investmenthäuser wie HSBC, Kempen, KBC Securities, Erste Group und Auerbach Grayson zu Roadshows und Investorenkonferenzen in zehn Ländern. Weitere Möglichkeiten für Einzelgespräche mit dem Vorstand fanden Investoren unter anderem bei Morgan Stanleys 11. EMEA Property Conference in London, Sal. Oppenheims Real Estate Forum 2008 in Baden und der Central Europe Midcap Conference in Paris. Bereits zum zweiten Mal führte das Unternehmen eine Roadshow im Mittleren Osten (Dubai, Abu Dhabi, Muscat und Kuwait) durch, um die Kontakte mit Aktionären und potenziellen Equity-Partnern weiter zu intensivieren. Bei diesen zahlreichen Kontakten brachte die Sparkassen Immobilien AG den internationalen Investoren ihre nachhaltige und konservative Wachstumsstrategie und Positionierung näher.

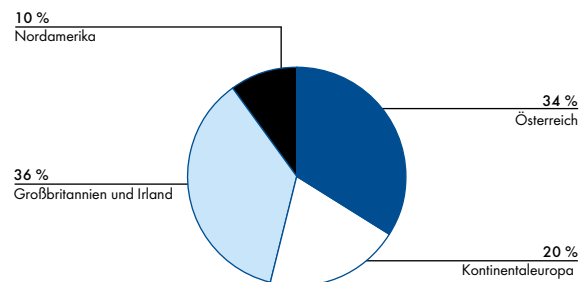
Die Benutzerfreundlichkeit und das Informationsangebot ihrer Website baute die Sparkassen Immobilien AG weiter aus. So war die Gesellschaft in der Lage, Informationen zum Markt und zum Unternehmen selbst prompt an die Öffentlichkeit zu bringen. Dazu gehörten unter anderem mehrere Stellungnahmen

Aktionärsstruktur s IMMO Aktie *



* per 31.12.2008

Aktionärsstruktur institutioneller Investoren s IMMO Aktie nach Ländern *



* per 31.12.2008

des Vorstandes zum jeweils aktuellen Marktgeschehen und zur Entwicklung der s IMMO Aktie. Ein 2008 eingeführter elektronischer Newsletter informiert Investoren und Medien regelmäßig über aktuelle Entwicklungen und Neuigkeiten rund um die Sparkassen Immobilien AG.

Den Kontakt mit privaten Investoren gewährleisten nicht nur die kontinuierliche Betreuung der Sparkassen- und Erste Bank-Filialen sowie die Website, sondern auch eine Vielzahl von Events für diese Zielgruppe. Neben den Teilnahmen an der Gewinn-Messe, der Börse-Express-Roadshow und dem Fest der österreichischen Aktie organisierte die Sparkassen Immobilien AG mehrere Veranstaltungen wie das 1. Immobilien-Aktienforum mit über 450 Teilnehmern in Wien. Ziel war, die Diskrepanz zwischen den erfolgreichen operativen Geschäftsergebnissen und der negativen Kursentwicklung darzustellen, sowie die s IMMO Aktie als solides Wertpapier mit hohem Substanzwert und erfolgreicher Immobilien-Bewirtschaftung zu positionieren.

Die aktive und transparente Unternehmenskommunikation der Sparkassen Immobilien AG spiegelte sich auch im Kontakt zu österreichischen und internationalen Medienvertretern wider. Neben Pressekonferenzen und Presseaussendungen intensivierte sie die Beziehungen zu Journalisten regelmäßig in Interviews und Hintergrundgesprächen.

Mehrfach ausgezeichnet wurde die visuelle und inhaltliche Qualität der Berichterstattung im Geschäftsbericht: Beim weltweit größten Wettbewerb für Geschäftsberichte, der „Annual Report Competition“ in New York, errang der Geschäftsbericht der Sparkassen Immobilien AG einen Silver-Award. Beim international renommierten Wettbewerb der „American League of Communication Professionals“ gewann der Geschäftsbericht ebenfalls einen Silver-Award in der Kategorie „Real Estate“. Damit rangiert der Bericht unter den Top 100 von über 3.000 eingereichten Berichten.

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine Publikumsgesellschaft mit rund 30.000 Aktionären und zwei starken Kernaktionären, der Erste Group und seit 23.09.2008 der Vienna Insurance Group. Von den ausgeprägten internationalen Netzwerken dieser Partner profitiert das Unternehmen in allen Ländern, in denen es investiert ist.

Investor-Relations-Kontakt:

Rebecca Reichmann, Institutionelle Investoren
Andreas Feuerstein, Private Investoren

Aktionärshotline: +43 (0)5 0100 – 27867
E-Mail: investor@s-immoag.at
Website: www.sparkassenimmobilienag.at
Adresse: Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich



Corporate Governance

ORGANÜBERSICHT



Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSZKY
Mitglied des Vorstandes

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 31.01.2010
Erstmalig bestellt: 01.01.2001

Verantwortlich für:
Finanzen, Asset Management
und Risk Management

Nach dem Studium der Betriebsinformatik an der TU Wien Beginn seiner Karriere 1982 bei der Girozentrale, Wien. 1986 Gründungsvorstand der Sparkassen Immobilien Anlagen AG, Wien (Vorläufer der Sparkassen Immobilien AG) und seit 2001 Mitglied des Vorstandes der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

Weitere Mandate: Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Beiratsmitglied Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR
Mitglied des Vorstandes

Geboren: 06.05.1966
Bestellt bis: 31.01.2010
Erstmalig bestellt: 01.10.2004

Verantwortlich für:
Akquisition/Verkauf fertiger Objekte,
Investor Relations, Corporate Communications,
Recht und Compliance

Nach Abschluss der Studien Rechtswissenschaften und Handelswissenschaften in Wien 1994 Eintritt in die GiroCredit, Wien. Durch Fusion Wechsel in die Erste Bank 1997 und ab 2001 Aufbau des CEE-Portfolios für die Sparkassen Immobilien AG, Wien. Seit 2004 Mitglied des Vorstandes der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

MAG. FRIEDRICH WACHERNIG, MBA
Mitglied des Vorstandes

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 14.11.2010
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für:
Projektentwicklungen, Akquisition/Verkauf
Grundstücke und Projekte, Organisation,
IT, Personal

Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der WU Wien 1993 Eintritt in die Eraproject GmbH, Wien. Verschiedene Aufbau- und Führungsfunktionen bei Strabag AG, Raiffeisen Evolution GmbH und Porr Solutions GmbH in mehreren osteuropäischen Ländern. Seit 15.11.2007 Mitglied des Vorstandes der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

Die Arbeitsweise des Vorstandes wird durch die Geschäftsordnung geregelt.

Aufsichtsrat

DR. MARTIN SIMHANDL Vorsitzender des Aufsichtsrates

Geboren: 05.11.1961
 Bestellt bis zur o. HV. 2010
 Erstmals bestellt: 24.06.2004

CFO der Vienna Insurance Group/
 Wiener Städtische AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft;
 Ringturm Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.;
 Sparkassen Versicherung AG

DR. KLAUS BRAUNEGG † 1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Geboren: 17.09.1935
 Verstorben: 26.01.2009
 Erstmals bestellt: 04.12.1997

Emeritierter Partner Braunegg, Hoffmann & Partner
 Rechtsanwälte

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 DIE ERSTE österreichische Sparkasse Privatstiftung;
 Immorent AG; CEE PROPERTY INVEST Immobilien AG;
 Austria Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
 Privatstiftung

MAG. FRANZ KERBER 2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Geboren: 20.06.1953
 Bestellt bis zur o. HV. 2010
 Erstmals bestellt: 24.06.2004

Vorstandsmitglied der Steiermärkische Bank und
 Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Bankhaus Krentschker & Co. AG; Sparkasse Hartberg-
 Vorau AG; Erste Bank a.d. Novi Sad, Beograd; Banka
 Sparkasse d.d., Ljubljana; ABS Banka d.d., Sarajevo; Erste &
 Steiermärkische Bank d.d., Rijeka; Investbanka a.d., Skopje

DI DR. GERALD ANTONITSCH Mitglied des Aufsichtsrates

Geboren: 11.04.1956
 Bestellt bis zur o. HV. 2010
 Erstmals bestellt: 18.06.2002

Vorstandsmitglied der Immorent AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Immorent-Bank GmbH; ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesell-
 schaft m.b.H.; Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH;
 CEE PROPERTY INVEST Immobilien AG

Beiratsmandate:
 s REAL Immobilienvermittlung GmbH;
 AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

MAG. ERWIN HAMMERBACHER Mitglied des Aufsichtsrates seit 28.05.2008

Geboren: 27.05.1957
 Bestellt bis zur o. HV. 2012
 Erstmals bestellt: 28.05.2008

Vorstandsmitglied der Sparkassen Versicherung AG

MAG. PETER NEMTSCHAK Mitglied des Aufsichtsrates seit 28.05.2008

Geboren: 18.10.1948
 Bestellt bis zur o. HV. 2012
 Erstmals bestellt: 28.05.2008

Bereichsleiter Risk Management International
 Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Immorent AG; Erste Bank Croatia

PROF. UNIV. DOZ. DR. REINHOLD SCHÜRER-WALDHEIM Mitglied des Aufsichtsrates

Geboren: 25.03.1944
 Bestellt bis zur o. HV. 2010
 Erstmals bestellt: 23.04.1990

Partner Nordost-Treuhand- und Organisationsgesellschaft
 m.b.H., Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Filmcasino & Polyfilm Betriebs GmbH

RICHARD WILKINSON Mitglied des Aufsichtsrates

Geboren: 28.04.1964
 Bestellt bis zur o. HV. 2010
 Erstmals bestellt: 31.05.2005

Bereichsleiter Group Real Estate & Leasing Erste Group
 Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 Capexit Beteiligungsmanagement AG; Immorent AG

MAG. CHRISTIAN AHLFELD Mitglied des Aufsichtsrates bis 27.05.2008

Geboren: 28.07.1956
 Zurückgetreten zum 27.05.2008
 Erstmals bestellt: 06.10.2003

Bereichsleiter Kreditrisikomanagement Erste Bank der
 österreichischen Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
 ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

DI MANFRED RAPF Mitglied des Aufsichtsrates bis 27.05.2008

Geboren: 29.08.1960
 Zurückgetreten zum 27.05.2008
 Erstmals bestellt: 03.05.2006

Vorstandsmitglied der Sparkassen Versicherung AG

Die Arbeitsprozesse und die Organisation des Aufsichtsrates werden durch die
 Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt.



Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt seit Jahren die Strategie zur nachhaltigen und langfristigen Steigerung des Unternehmenswertes. In diesem Zusammenhang bekennt sich das Unternehmen zu den Regeln und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex, der erstmals 2002 vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ausgearbeitet wurde. Er versteht sich als freiwillige Selbstverpflichtung und geht über die gesetzlichen Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus. Ziel des Corporate Governance Kodex ist eine transparente, verantwortliche, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle, die sämtliche Rechte und Pflichten aller Anspruchsgruppen sowie deren Verhältnis untereinander regelt.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex wurde bereits mehrmals überarbeitet. Die vorletzte Fassung vom Juni 2007 ist die für das Geschäftsjahr 2008 gültige. Zu dieser bekennen sich Aufsichtsrat und Vorstand der Sparkassen Immobilien AG und verpflichten sich zur freiwilligen Einhaltung. Der Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance (<http://www.corporate-governance.at>) öffentlich zugänglich.

Der Kodex enthält außer den gesetzlichen Bestimmungen („L-Regeln“, Legal Requirement) auch international übliche Vorschriften, deren Nichteinhaltung erklärt und begründet werden muss („C-Regeln“, Comply or Explain). „R-Regeln“ (Recommendations) sind Empfehlungen, die über diese Anforderungen hinaus gehen und freiwillig angewendet werden. Die Sparkassen Immobilien AG hat sämtliche „R-Regeln“ und mit Ausnahme der Regeln, zu denen nachstehende Erklärung erfolgt, alle „C-Regeln“ eingehalten.

Die Sparkassen Immobilien AG befolgt mit Ausnahme der angegebenen Abweichungen der C-Regeln die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex.

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

Der Aufsichtsrat hat keinen Vorsitzenden des Vorstandes bestellt, weil er der Meinung ist, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten aller drei Vorstandsmitglieder 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 Offenlegung der Vergütung erfolgt in Note 11 im Konzernabschluss. Die einzelne Vorstandsvergütung enthält nach Ansicht des Aufsichtsrates keine zusätzliche Information für den Investor und unterbleibt daher aus Wettbewerbsgründen.

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

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrates der Sparkassen Immobilien AG nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr oder sind in leitender Funktion in der Erste Group Bank AG bzw. deren 100 %-Tochtergesellschaft Immorent AG tätig. Jedes Aufsichtsratsmitglied ist verpflichtet, alle Interessenskonflikte, die sich aus ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrates ergeben, unverzüglich offen zu legen. Darüber hinaus sieht es die Gesellschaft als Vorteil, von dem 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 Aufsichtsrates treten. Soweit solche vertraglichen Beziehungen der Verpflichtung unterliegen, die Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 95 AktG (L-Regel 48) einzuholen, wurde diese Zustimmung eingeholt. Die Details solcher Vereinbarungen werden aus Gründen der Geschäftspolitik sowie aus Wettbewerbsgründen nicht offen gelegt. Alle diese Verträge werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Abweichungen werden auch auf der Website der Sparkassen Immobilien AG (<http://www.sparkassenimmobilienag.at>) unter der Rubrik Investor Relations dargestellt und begründet.

Aktie

Die Sparkassen Immobilien AG ist im Prime Market der Wiener Börse gelistet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2008 waren insgesamt 68.118.718 Stück Stammaktien im Umlauf, die sich zu rund 82 % im Streubesitz befinden. Durch den Verkauf der Sparkassen Versicherung an die Vienna Insurance Group hat die Sparkassen Immobilien AG seit 23.09.2008 einen weiteren Kernaktionär, der rund 9 % hält. Die Erste Group hält weiterhin einen Anteil von rund 9 %. Es existieren keine Vorzugsaktien oder Namensaktien.

Vorstand

Seit 15.11.2007 leiten drei Vorstandsmitglieder, deren Ressortverteilung aus der Organübersicht ersichtlich ist, die Sparkassen Immobilien AG. Die Zusammenarbeit des Vorstandes ist in der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Geschäftsordnung geregelt. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Bestandteil, der 40–50 % der Fixbezüge ausmacht. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie EBIT, Cashflow und Vermietungsgrad. Die Mitglieder des Vorstandes erhalten darüber hinaus eine beitragsorientierte Betriebspensionsregelung. Diese beträgt in Abhängigkeit vom Gehalt zwischen 7 und 10 % p. a. Der Aufwand für Bezüge,

der auf die im Berichtsjahr tätigen Vorstandsmitglieder entfällt, beträgt insgesamt TEUR 770. Dieser beinhaltet auch mit TEUR 150 (im Vorjahr TEUR 200) Prämien, mit TEUR 48 (im Vorjahr TEUR 343) Aufwendungen für Altersversorgung und mit TEUR 10 (im Vorjahr TEUR 1) Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse.

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

Directors' Dealings

Im Geschäftsjahr 2008 wurden der Finanzmarktaufsicht Aktienzuzäufe von zwei Organmitgliedern gemeldet. Es wurden insgesamt 28.000 Stück gekauft und keine Aktien verkauft. Gemäß den Anforderungen des Kodex werden die Eigengeschäfte der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates (Directors' Dealings) auf der Website der Sparkassen Immobilien AG (<http://www.sparkassenimmobilienag.at>) unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings dargestellt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat, der per 31.12.2008 aus acht Mitgliedern bestand, berät den Vorstand bei dessen strategischen Planungen und Geschäftsvorhaben. Er entscheidet die vom Gesetz, von der Satzung und seiner Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten mit. Er hat laut § 7, Z 1 aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, die aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen und nebenstehend aufgelistet sind. Im Geschäftsjahr fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Die durchschnittliche Präsenz der Aufsichtsräte lag bei 80 %. Drei Aufsichtsräte waren bei zwei Sitzungen entschuldigt nicht anwesend, drei weitere Aufsichtsräte waren bei jeweils einer Sitzung entschuldigt nicht anwesend.



Ausschüsse

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risk Management-Systems sowie des Prozesses der Abschluss- und Konzernprüfung. Dr. Simhandl ist Vorsitzender des Ausschusses.

DI Dr. Antonitsch, Prof. Dr. Schürer-Waldheim und Dr. Braunegg waren 2008 Mitglieder des Prüfungsausschusses. Dr. Simhandl und Prof. Dr. Schürer-Waldheim sind durch ihre Kenntnisse und Erfahrungen des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Ausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss ein Mal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten befasst sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen von Vorstandsmitgliedern.

Der Ausschuss bestand im Berichtsjahr 2008 aus Dr. Simhandl, Mag. Kerber und Dr. Braunegg.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss befasst sich mit geplanten Akquisitionen und Verkäufen von Immobilien und Grundstücken sowie Entwicklungsprojekten. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses waren DI Dr. Antonitsch (Vorsitzender), Dr. Braunegg (1. Stellvertreter), Herr Wilkinson (2. Stellvertreter), Mag. Kerber und Mag. Nemschak (seit 28.05.2008), der Mag. Ahlfeld ersetzt. Mag. Hammerbacher ist seit 28.05.2008 Ersatzmitglied. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss drei Mal.

Unabhängigkeitserklärung

Der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG beschloss im Juni 2007, sich dem Corporate Governance Kodex zu unterwerfen und definierte in diesem Zusammenhang die im Anhang 1 des Kodex angeführten Leitlinien als Unabhängigkeitskriterien. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Sparkassen Immobilien AG oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitgliedes zu beeinflussen.

Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstandes 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 oder 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, Nefte) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.



Zum Berichtsjahr 2008 sind folgende Mitglieder und ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates als unabhängig im Sinne von Ziffer 53/54 des Corporate Governance Kodex zu qualifizieren und erfüllen die vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien der Unabhängigkeit:

Dr. Martin Simhandl

Dr. Klaus Braunegg †

Mag. Franz Kerber

Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim

Mag. Christian Ahlfeld (bestellt bis 27.05.2008)

DI Manfred Rapf (bestellt bis 27.05.2008)

Mag. Erwin Hammerbacher (erstmalig bestellt: 28.05.2008)

Vergütung des Aufsichtsrates

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von TEUR 77 (im Vorjahr TEUR 71) gewährt.

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

Bilanzierung und Wirtschaftsprüfer

Mit der Abschlussprüfung ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) gemäß der gesetzlichen Bestimmungen durch Beschluss der Hauptversammlung betraut.



GERMANY

Bulgaria

AUSTRIA

wirtschaftliche
rahmenbedingungen



Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte im Überblick

ÖSTERREICH

Wirtschaftlicher Überblick

Österreich verzeichnete 2008 ein reales BIP-Wachstum von 1,8 % p. a. gegenüber 3,1 % im Jahr 2007. Damit liegt Österreich signifikant über der Wachstumsrate der Eurozone von 0,8 %.

Entsprechend der internationalen Entwicklung war das Jahr durch zwei sehr unterschiedliche Phasen gekennzeichnet: Während man im ersten Halbjahr ein robustes Wachstum verzeichnete, wobei die Hauptsorge der Inflationsentwicklung galt, kam es im zweiten Halbjahr und hier vor allem im letzten Quartal zu einer markanten Abschwächung der Wirtschaftsaktivität mit einem annualisierten realen BIP-Wachstum von nur noch 0,5 % im vierten Quartal. Hauptgrund dafür war der Rückgang des Exportwachstums – also jenes Sektors, der sich in der Vergangenheit als wichtigster Wachstumsmotor erwiesen hat.

Aufgrund der 2008 noch zufriedenstellenden Wirtschaftsentwicklung erreichte die Arbeitslosenrate ein Mehrjahrestief von 3,5 % und blieb somit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Die Verbraucherpreise stiegen im ersten Halbjahr aufgrund der hohen Rohstoffpreise stark an, fielen aber ebenso rasch wieder und schlossen das Jahr mit einem moderaten Plus von 3,2 % ab. Angesichts des nachlassenden Inflationsdruckes und der schlechter werdenden wirtschaftlichen Aussichten senkte die Europäische Zentralbank 2008 den Leitzins von 3,75 % auf 2,5 %. Auch die Fiskalpolitik rückte bei der Bekämpfung der potenziellen Auswirkungen der Rezession in den Mittelpunkt des Interesses: Die österreichische Regierung setzte diverse Maßnahmen wie Einkommensteuersenkungen und höhere Transferzahlungen an die Familien ein, um die verfügbaren Einkommen gezielt zu erhöhen. In Kombination mit sinkenden Steuereinnahmen führte dies zu einem zwar über den Erwartungen liegenden, aber noch durchaus bewältigbarem Budgetdefizit von 0,5 %.

Immobilienüberblick

Die Marktmieten stiegen 2008 bei stabilen Leerständen quer durch die verschiedenen Nutzungsarten oder blieben konstant. Das Gesamtinvestitionsvolumen ging 2008 von EUR 2,7 Mrd. um 30 % auf EUR 2,0 Mrd. zurück. Die nachlassende Investitionstätigkeit und Unsicherheiten auf dem Markt führten jedoch nur zu geringeren Anpassungen der Renditen. Da Investitionsaktivitäten und Wachstumsraten in der Vergangenheit vergleichsweise moderat ausfielen und kein rapider Anstieg der Immobilienwerte festzustellen war, blieb der Markt selbst in den wirtschaftlich schwierigen Zeiten stabil.

Bei den Büroflächen kam es 2008 in Österreich zu Mieterhöhungen. Immobilien in zentralen Lagen in Wien erzielten Monatsmieten von EUR 23,50/m²/Monat (eine Steigerung von 7 % gegenüber dem Vorjahr). Zugleich schwankten die Monatsmieten in guten Lagen, wie zum Beispiel dem Prater, zwischen EUR 10–20/m²/Monat. Die Leerstände gehen in Wien seit 2004 kontinuierlich zurück und blieben vom dritten auf das vierte Quartal 2008 mit 4,3 % konstant. Betroffen waren fast ausschließlich ältere Gebäude mit veralteten technischen Standards. Die Fertigstellung neuer Büroflächen ging in Wien 2008 um 17 % zurück. Die Spitzenrenditen stiegen von 4,75 % im vierten Quartal 2007 auf 5,5 % zum Jahresende 2008.

Die Spitzenmieten erstklassiger Einzelhandelsflächen im „goldenen U“ von Wien, zwischen Kohlmarkt, Graben und Kärntnerstraße, bewegen sich zwischen EUR 120–350/m²/Monat, obwohl der Mieterumschlag im obersten Segment sehr gering ist. In zweitklassigen Lagen können Mieten zwischen EUR 30–95/m²/Monat erzielt werden.

Die Monatsmieten für Wiener Wohnimmobilien in guten Lagen bewegen sich zwischen EUR 8–12/m²/Monat, in Luxuslagen werden zwischen EUR 15–25/m²/Monat erzielt. Die Kaufpreise liegen je nach Standort in einer Bandbreite zwischen EUR 3.000 und EUR 16.000/m².

2008 verzeichnete der österreichische Hotelmarkt zum elften Mal in Folge Übernachtungszuwächse, die in Wien 6 % betragen. Wien erreichte im globalen Städte-Ranking 2007 der wichtigsten Kongressstädte der International Congress & Convention Association (ICCA) den ersten Platz. Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) stieg 2008 um 6,6 %. Der Wiener Hotelmarkt profitiert

von seinem ausgewogenen Gäste-Mix aus Geschäftsreisenden und Touristen, was sich in einer vergleichsweise hohen Auslastung niederschlägt.

DEUTSCHLAND

Wirtschaftlicher Überblick

Das deutsche BIP fiel von einem 2,5 %-igen Wachstum im Jahr 2007 auf nur noch 1,3 % im Jahr 2008, wobei vor allem im vierten Quartal ein signifikanter Rückgang verzeichnet wurde. Zurückzuführen ist diese Entwicklung hauptsächlich auf die geringeren Exporte und Inlandsinvestitionen, die in den Jahren der Hochkonjunktur davor das BIP bestimmt hatten. Auch der starke Euro war teilweise für den Rückgang der Exportnachfrage um 20 % verantwortlich. Die Arbeitsmarktzahlen hinkten zeitlich hinter der Wirtschaftsentwicklung her und hielten sich noch bis Ende 2008 gut. Im Dezember schließlich kam es zum ersten Anstieg der Arbeitslosigkeit seit drei Jahren. Deutschlands Budgetdefizit hatte 2003 noch 4 % des BIP betragen. Im Laufe einer fünfjährigen Konsolidierungsperiode drehte das Defizit 2008 in einen leichten Überschuss. Deutschland hat nun ein umfangreiches Konjunkturpaket verabschiedet, welches diesen Trend beeinflussen wird. Die Inflation ging 2008 auf 1 % zurück.

Immobilienüberblick

Infolge der schlechteren Verfügbarkeit von Krediten und höherer Finanzierungskosten, aber auch der vorübergehenden Schließung deutscher offener Investmentfonds kam es zu einem Stillstand zwischen Verkäufen und Käufen und das Volumen der Immobilientransaktionen 2008 verringerte sich um 66 % auf EUR 19,7 Mrd. Nachdem sich der Abstand zwischen den Renditen primärer, sekundärer und sogar tertiärer Objekte während der Boomjahre teilweise verringert hatte, zeigten sich nun Preiskorrekturen quer durch alle Kategorien. Die Investoren forderten verstärkt qualitativ hochwertige Objekte in erstklassigen Lagen, die zu guten Konditionen vermietet sind.

Die Büromieten stiegen in Hamburg um EUR 3/m² auf EUR 15 bis 26/m²/Monat für erstklassige Objekte in Innenstadtlagen und blieben in Berlin (EUR 16–23/m²/Monat) sowie in München (EUR 23–34/m²/Monat) konstant. Die Leerstände gingen 2008 in den fünf größten Büromärkten Deutschlands – Berlin,

Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf – von 9,9 % auf 9,3 % zurück. Hamburg hatte die geringsten Leerstände (6,3 %), gefolgt von Berlin (8,6 %) und München (9,1 %). Allerdings ging die Vermietungsleistung der Büroflächen in den fünf wichtigsten deutschen Bürostandorten 2008 mit insgesamt 2,8 Mio. m² erstmals seit fünf Jahren zurück. Das bedeutet gegenüber 2007 ein Minus von 10 %. Das Investitionsvolumen belief sich insgesamt auf EUR 5,8 Mrd. und somit auf 29 % des gesamten Investitionsmarktes. Infolge der Marktunsicherheiten und der daraus resultierenden geringen Transaktionsaktivität lagen die Spitzenrenditen in München bei 5,0 % und in Berlin bei 5,5 %.

Die Spitzenmieten erstklassiger Retail-Flächen stiegen in Deutschland aufgrund des geringen und nur begrenzt erweiterbarem Angebot von Flächen in 1a-Lagen auch 2008 weiter an. Berlin erlebte eine Steigerung von 11 % auf EUR 245/m²/Monat. In Hamburg stiegen die Mieten in Top Lagen um 15 % auf EUR 230/m²/Monat. Die Mieten an B- oder C-Standorten blieben konstant oder gingen etwas zurück. Die größte Nachfrage kam weiterhin aus der Modebranche und von Dienstleistern wie etwa Mobilfunk-Shops. Insgesamt machten die Investitionstransaktionen im Retail-Sektor EUR 6,1 Mrd. aus. Mit 31 % des Gesamtinvestitionsvolumens stellte dieser Sektor den größten Anteil. Die Renditen in Top Einkaufsstraßen landesweit veränderten sich kaum. Größere Bewegungen zeigten allerdings Einkaufszentren und Fachmarktzentren mit einem Anstieg der Spitzenrenditen um 75 Basispunkte auf 5,5 %.

In der ersten Jahreshälfte 2008 verzeichneten Wohnmieten in Berlin ein Wachstum von 5,8 % und lagen bei durchschnittlich EUR 6,35/m²/Monat. Allerdings sind die Berliner Wohnungskosten weiterhin sehr niedrig. Auch der Anteil der Wohnkosten zur durchschnittlichen Kaufkraft ist niedrig und liegt bei 26,6 % im Vergleich zu 32,1 % in Frankfurt und 29,8 % in München.

TSCHECHIEN

Wirtschaftlicher Überblick

Die tschechische Wirtschaft wuchs 2008 um respektable 3,7 % und das Pro-Kopf-BIP lag bei knapp EUR 15.000. Tschechien blieb somit einer der stabilsten CEE-Staaten. Doch auch Tschechien konnte sich den negativen Auswirkungen der globalen Konjunkturabschwächung nicht entziehen: Aufgrund der engen Handelsbeziehung mit der Eurozone entwickelte sich das BIP-Wachstum im Quartalsvergleich während des letzten Quartals rückläufig. Sowohl die Auftragseingänge als auch die Industrieproduktion gingen im vierten Quartal drastisch zurück. Dies gilt als Hinweis darauf, dass den Jahren des Wachstums zumindest eine vorübergehende Phase der Rezession folgen wird. Die durchschnittliche Verbraucherpreis-inflation 2008 betrug 6,4 %, was vor allem auf die Steuerreform und exogene Kostensteigerungen zurückzuführen war.

Zwar sorgte die heimische Wirtschaft im ersten Halbjahr durch hohes Lohn- und robustes Wirtschaftswachstum noch für Inflationsdrücke, im zweiten Halbjahr drehte sich das internationale wirtschaftliche Umfeld und war von einem antiinflationären Trend bestimmt. Dies drückte auch auf den Wechselkurs der Krone zum Euro, der zu Jahresbeginn ein Rekordhoch erreicht hatte, wertete aber zum Jahresende deutlich ab.

Nach mehreren Zinssenkungsschritten lag der Leitzins der Tschechischen Nationalbank bei 2,75 %. Die Regierung behielt das außenwirtschaftliche sowie das Budgetdefizit fest im Griff. Tschechien weist das niedrigste nominelle Budgetdefizit seit 1997 auf. Dank der positiven technischen Handelsbilanz fiel das Defizit der Leistungsbilanz nur sehr gering aus, während die öffentlichen Verschuldungen nur knapp über den Einnahmen lagen. Die Staatsverschuldung wie auch die Auslandsverschuldung blieben gleichermaßen auf einem niedrigen Niveau von unter 30 % des BIP. Obwohl Tschechien alle Maastricht-Kriterien für die Euro-Einführung voraussichtlich bis 2012 erfüllt haben wird, bleibt das tatsächliche Einführungsdatum der gemeinsamen Währung ungewiss.

Immobilienüberblick

Die Investitionsaktivität verringerte sich 2008 im Vergleich zum Rekordjahr davor um 60 %. Das Transaktionsvolumen betrug rund EUR 1,1 Mrd.

Büromieten blieben im Allgemeinen stabil, wobei die Spitzenmieten EUR 21,50–23/m²/Monat erreichten. Mieten in zentralen Lagen kamen auf EUR 15–17,50/m²/Monat. Die Vermietungsleistung blieb mit 260.300 m² hoch. Die höchste Vermietungsleistung mit 80.000 m² verzeichnete der 4. Bezirk in Prag. 2008 kamen insgesamt 332.000 m² neue Büroflächen auf den Markt, was einen modernen Büroflächenbestand von 2,5 Mio. m² zum Jahresende bedeutet. Allerdings stiegen die Leerstände von 6 % (Ende 2007) auf 9 % in 2008. Die Immobilienpreise entwickelten sich von 2002 bis 2007 sehr gut mit fallenden Renditen von 8,5 % im Jahr 2002 auf 5,25 % Ende 2007. Ende 2008, nach einer Umkehrung des Trends, lag die Spitzenrendite unter 7 %.

Der Prager Hotelmarkt ist neben dem Budapester der reifste Hotelmarkt in den CEE-Ländern und erreichte im globalen Städte-Ranking der ICCA den zwölften Platz. Die Stadt wird auch weiterhin von zahlreichen internationalen Fluglinien angefliegen, darunter Billigflieger aus Deutschland, Großbritannien und Irland. Die Stadt profitiert vor allem von ihrem ausgewogenen Business-Mix von Geschäftsreisenden und Touristen. Das Jahr begann für den Prager Hotelmarkt 2008 positiv, schwächte sich jedoch ab dem zweiten Quartal ab. Dies war auf den Konjunkturrückgang in Westeuropa, aber auch auf die Stärke der Tschechischen Krone, zurückzuführen.

SLOWAKEI

Wirtschaftlicher Überblick

2008 erwies sich für die slowakische Wirtschaft als ein ausgezeichnetes Jahr, obwohl sich das Wachstum parallel zur globalen Wirtschaft gegen Jahresende abschwächte. Das reale BIP-Wachstum 2008 wird auf 6,8 % geschätzt, während das Pro-Kopf-BIP auf über EUR 12.000 anstieg. Da sich jedoch Deutschland und andere wichtige Handelspartner bereits in der Rezession befanden oder darauf zusteuerten, ging die ausländische Nachfrage nach slowakischen Waren und Dienstleistungen zurück. Da auch die Inlandsnachfrage nachließ, wuchs das BIP deutlich langsamer als im Rekordjahr 2007. Trotzdem erwies sich die Slowakei konjunkturell als einer der Wachstumsträger innerhalb der Europäischen Union. Die schlechtere Konjunktursituation trug zu dem signifikanten aber immer noch tragbaren Leistungsbilanzdefizit bei. Am 01.01.2009 führte die Slowakei erfolgreich den Euro ein.

Immobilienüberblick

Die Spitzenmieten der Büroobjekte in Bratislava blieben mit EUR 18/m²/Monat stabil, obwohl die Mieten in der Innenstadt und in den Randbezirken leicht zurückgingen. Die Leerstände stiegen auf 8,9 %, was teilweise auf eine Zunahme von 18 % des Büroflächenbestandes im Vergleich zu 2007 zurückzuführen ist. Dieser betrug zum Jahresende insgesamt 1,2 Mio. m². Im vierten Quartal stieg aber auch die Nachfrage nach Büroflächen auf 37.800 m².

UNGARN

Wirtschaftlicher Überblick

Die ungarische Wirtschaft wurde durch die globale Finanzkrise hart getroffen. Die 2006 eingeführten Sparpakete hatten die Steuerlast für private Haushalte und Unternehmen bereits erhöht, was in der Folge einen Rückgang des privaten Konsums brachte. Die Exportleistung begann im letzten Quartal 2008 hauptsächlich aufgrund des Rückganges der globalen Nachfrage abzuschwächen. Insgesamt wuchs das ungarische BIP nur um 0,9 %. Die Arbeitslosenrate stieg auf 8,0 %. Ungarn behielt jedoch infolge der Sparmaßnahmen sein Budgetdefizit mit 3,3 % des BIP im Griff. Die Nationalbank erhöhte die Leitzinsen bis Oktober kontinuierlich (auf 11,5 %), doch im letzten Quartal 2008 kam es zu zwei Zinssenkungsschritten, sodass das Zinsniveau zum Jahresende bei 10,0 % lag. Die Einführung des Euro könnte früher erfolgen als zunächst erwartet.

Immobilienüberblick

In Budapest blieben die Büromieten 2008 stabil: Top-Mieten bewegten sich zwischen EUR 17–20/m²/Monat, und der Großteil der Transaktionen lag zwischen EUR 12–14/m²/Monat. Der gesamte Büroflächenbestand stieg 2008 um 13 % auf 2,1 Mio. m² bei einer Vermietungsleistung von 330.000 m², was einer 3 %-igen Steigerung gegenüber 2007 entspricht. Allerdings stiegen die Leerstände 2008 ebenfalls auf 18,8 % an. Das bedeutet ein Plus von 4,6 %. Die Spitzenrenditen von Büroobjekten stiegen über das Jahr um 100 Basispunkte auf 6,75 %.

Der Budapester Hotelmarkt ist neben dem Prager der reifste Hotelmarkt in den CEE-Ländern und erreichte im globalen Städte-Ranking der ICCA den sechsten Platz. Die Stadt wird ebenfalls von vielen internationalen Fluglinien angefliegen, darunter Billigflieger aus Deutschland, Großbritannien und Irland. Budapest weist nach wie vor vergleichsweise niedrige durchschnittliche Nettozimmerpreise (ADR) auf, die 2008 geringfügig angestiegen sind. Allerdings ging mit dem Rückgang der Belegung in der zweiten Jahreshälfte der Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) im Jahresvergleich zurück. Angesichts des hohen Wettbewerbes sind Lage und Qualität die wichtigsten Kriterien für erfolgreiche Hotelprojekte.

KROATIEN

Wirtschaftlicher Überblick

Entsprechend dem globalen Konjunkturabschwung ging das kroatische BIP-Wachstum 2008 signifikant auf 2,3 % zurück. Zugleich stieg das Pro-Kopf-BIP auf EUR 9.400.

Das Wachstum war durch Investitionen und staatliche Ausgaben bestimmt. Unterstützung kam aber auch von der stabilen Performance des Tourismussektors. Die Arbeitslosenrate sank weiter auf 8,9 %. Das Leistungsbilanzdefizit stieg infolge der höheren Importe und geringeren Exporte neuerlich an. Nach dem Höhepunkt im Juli mit einem annualisierten Verbraucherpreisindex (VPI) von 8,4 % lockerte sich der Inflationsdruck gegen Jahresende aufgrund der nachlassenden Öl- und Lebensmittelpreise. Der Wechselkurs wurde während des Jahres durch Einmaleffekte beeinflusst, im Jahresverlauf 2008 stabilisierte sich die kroatische Landeswährung in einer Bandbreite zwischen 7,2 und 7,3 gegenüber dem Euro.

Immobilienüberblick

Da Büroflächen der Klasse A nur beschränkt verfügbar sind, blieb der Vermietungsmarkt in Zagreb 2008 stabil. Die Leerstände erreichten mit unter 5 % ihren tiefsten Stand seit fünf Jahren, obwohl die Vermietungsleistung auf 50.000 m² zurückging. Als Folge der geringen Leerstände und der allgemein stabilen Nachfrage stiegen die Spitzenmieten 2008 um 6 % auf EUR 18/m²/Monat.

RUMÄNIEN

Wirtschaftlicher Überblick

Die rumänische Wirtschaft wuchs auch 2008 wieder stark, obwohl das Wachstum im Einklang mit der internationalen Entwicklung zum Jahresende hin nachließ. Das reale BIP-Wachstum erreichte trotzdem geschätzte 7,6 %, was auf Investitionen und die gute Performance der Landwirtschaft, der Bauwirtschaft und des Energiesektors zurückzuführen ist. In der Folge stieg das Pro-Kopf-BIP auf EUR 6.400.

Der Inflationsdruck gab wegen der gesunkenen Rohstoffpreise im Laufe des Jahres deutlich nach, doch dies reichte nicht aus, um die durchschnittliche Verbraucherpreisinflationsrate unter das Niveau des Vorjahres zu drücken. Obwohl sich das Handels- und das Leistungsbilanzdefizit des Landes im Verhältnis zum BIP verringerten, blieb immer noch ein zweistelliges Minus, das erhebliche Auslandsfinanzierungen erforderlich machte.

Trotz der Tatsache, dass die Verschuldung des privaten Sektors nur 41 % des BIP betrug, führten Sorgen über die starke Abhängigkeit Rumäniens von Auslandsfinanzierungen zu Abwertungen des Leu um rund 10 % zum Euro. Der Rückgang wäre sogar noch drastischer ausgefallen, hätte die Nationalbank nicht interveniert und die Zinssätze auf 10,25 % erhöht. Rumänien hatte in den letzten Jahren eine sehr umsichtige Fiskalpolitik verfolgt, die jedoch endete, als vor den Parlamentswahlen im November vermehrt Ausgaben getätigt wurden, während zugleich die Einnahmen im letzten Quartal 2008 hinter den Erwartungen zurückblieben. Das Budgetdefizit – es betrug 4,8 % des BIP – erreichte 2008 seinen Höchststand innerhalb der letzten zehn Jahre. Die öffentliche Verschuldung bewegte sich jedoch nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau, vor allem wenn man sie mit jener der westeuropäischen Staaten vergleicht.

Immobilienüberblick

Die Investitionstätigkeit ging in den ersten beiden Quartalen 2008 nur um 7 % zurück, trotzdem schloss das gesamte Jahr um 64 % unter dem Stand von 2007 bei insgesamt EUR 1 Mrd.

Der Retail-Markt schlug sich 2008 wegen des starken Wirtschaftswachstums mit einem Plus von 14,3 % in den ersten elf Monaten des Jahres neuerlich gut. Einkaufszentren und Objekte in Einkaufsstraßen blieben stabil, wobei sich die Spitzenmieten in erstklassigen Lagen in Einkaufsstraßen um die EUR130/m²/Monat bewegten, obwohl die Retailer vorsichtiger wurden und geringere Flächen anmieteten. Nachdem in den letzten Jahren ein extremer Druck auf die Renditen entstanden war, entwickelten sich diese 2007 von 6,75 auf 7,0 % und 2008 von 8,00 auf 8,50 %.

Die Büromieten stiegen in Bukarest 2008 weiter an. Der Mangel an verfügbaren Flächen in sehr oder einigermaßen zentralen Lagen (die Leerstände betragen hier 0 %) unterstützte die Spitzenmieten von EUR 16–26/m²/Monat. Die Mieten an der Peripherie schwankten zwischen EUR 13 und 16 /m²/Monat. Bukarest verzeichnete eine Leerstandsquote von insgesamt 2,8 %. Ende 2008 lag der gesamte Büroflächenbestand bei 825.000 m², wobei 190.000 m² 2008 neu auf den Markt kamen. So wurde 2008 ein Rekordwert von 230.000 m² an Büroflächen vermietet oder vorvermietet. Die Renditen stiegen jedoch deutlich von 6,25–6,5 % im Jahr 2007 auf 8,0–8,5 % im Jahr 2008.

Der Hotelmarkt in Bukarest hat noch hohes Entwicklungspotenzial im Mittelklasse-Segment. Obwohl das Angebot 2008 um 2.360 Zimmer anstieg, ist nach wie vor im mittleren Preissegment eine gewisse Knappheit internationaler Hotelmarken zu beobachten. Die Übernachtungen begannen im zweiten Quartal 2008 zurückzugehen und fielen im Jahresvergleich um 6,3 %. Dieser Rückgang zeigte sich auch im Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Bukarest, der um 14,2 % zurückging.

BULGARIEN

Wirtschaftlicher Überblick

Das bulgarische BIP-Wachstum betrug in der ersten Jahreshälfte 7,1 % und verzeichnete in den letzten beiden Quartalen eine Abschwächung. Das jährliche BIP-Wachstum fiel von 6,2 % im Jahr 2007 auf 5,9 % im Jahr 2008. Zugleich stieg das Pro-Kopf-BIP auf EUR 4.500 an, die Arbeitslosigkeit ging im Jahresvergleich von 6,9 % auf 6,3 % zurück. Der Verbraucherpreisindex sank von 12,5 % im Jahr 2007 deutlich auf 7,8 % im Jahr 2008, und die Auslandsdirektinvestitionen gingen von 22,6 % des BIP im Jahr 2007 auf 14,6 % des BIP im Jahr 2008 zurück. Infolge des erheblichen Einnahmepuffers, der sich während der Jahre der Hochkonjunktur angesammelt hatte, konnte die bulgarische Wirtschaft ein großes Konjunkturpaket schnüren, das der Wirtschaft in den letzten beiden Monaten 2008 zugute kam und Liquidität in das Bankensystem pumpte.

Immobilienüberblick

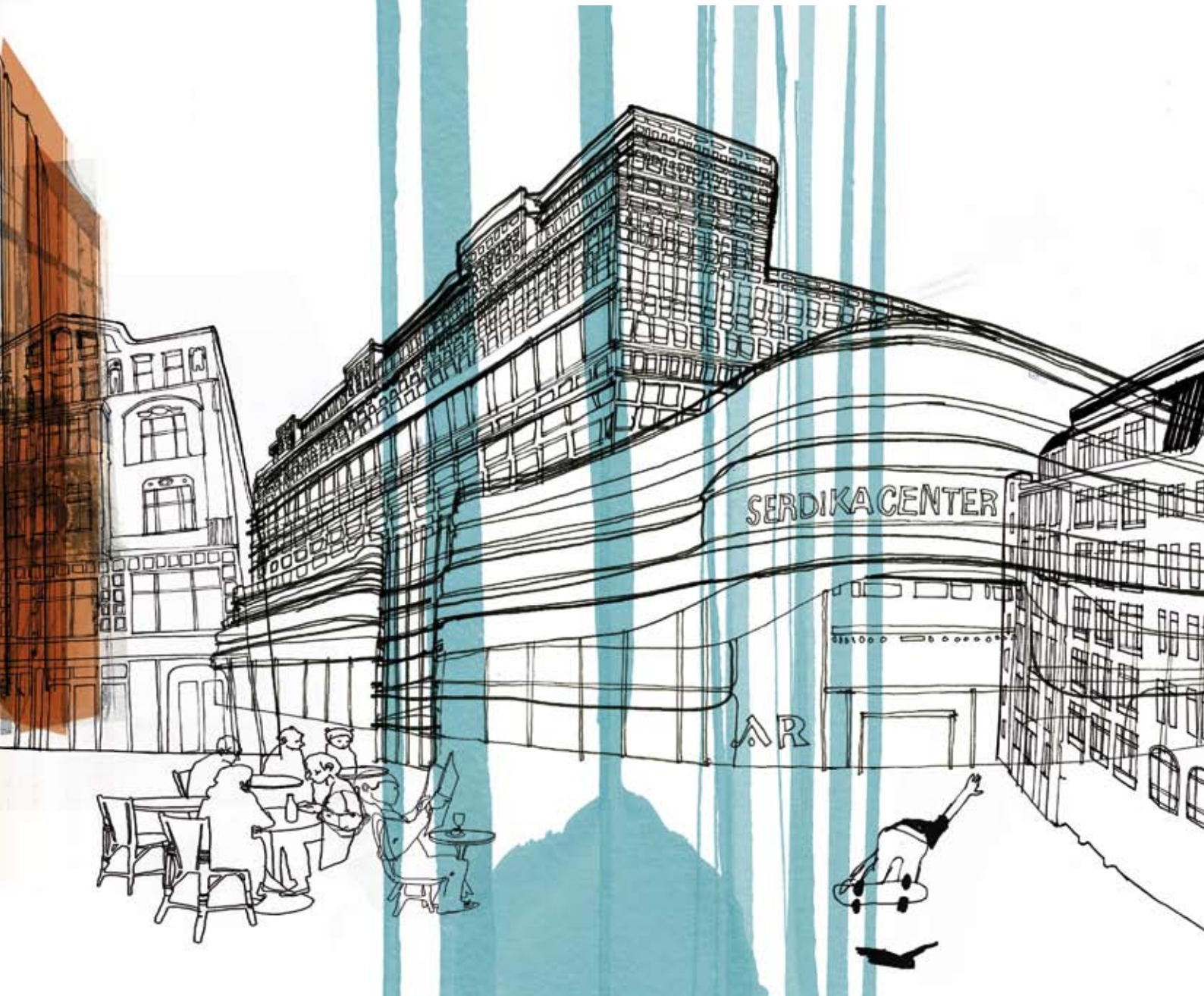
Da in ganz Bulgarien nur zehn Einkaufszentren und Malls existieren, ist der Retail-Markt mit nur 22 m² je 1.000 Einwohner nach wie vor unterversorgt. Der Gesamtbestand an Einkaufszentren erreichte 170.000 m² im Jahr 2008. In Erwartung, dass mehrere große Projekte verspätet starten oder abgesagt werden, hielten die Mieten in Sofia unverändert. Die Mieten in den Einkaufszentren Sofias bewegten sich Ende 2008 zwischen EUR 30 und EUR 60/m²/Monat, wobei die Nachfrage immer noch von den großen internationalen Handelsketten bestimmt wurde.

Die Gesamtfläche der modernen Büro-Neubauten nahmen in Sofia 2008 um 15 % zu und erreichten insgesamt 874.000 m². Obwohl die Vermietungsleistung in der zweiten Jahreshälfte 2008 anstieg, ging sie im Jahresvergleich um 38 % zurück, was durch die Konjunkturabschwächung in Bulgarien wie auch durch die allgemeine Krise bedingt war. Die Leerstände stiegen auf 9,1 % (80.000 m²). In der Folge gingen die Mieten 2008 um 3 % in CBD-Lagen, um 10 % im größeren Zentrum auf durchschnittlich EUR 15,7/m²/Monat und um 13 % auf EUR 13,8/m²/Monat in Vorstadtlagen zurück.

Quelle: Erste Bank Research, UniCredit Research, Deutsche Bank Research, Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle.



immobilien portfolio



Immobilienportfolio

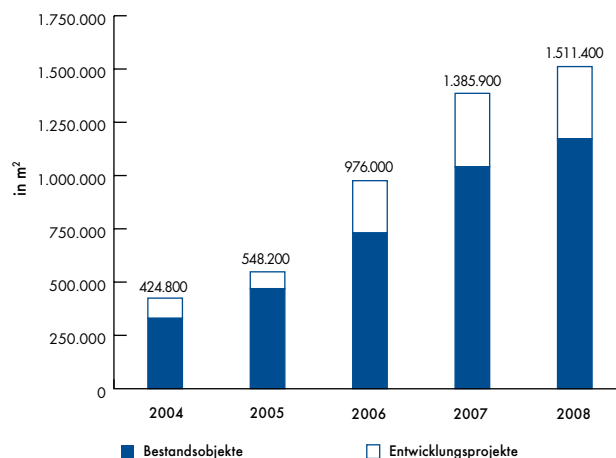
Das Immobilienportfolio der Sparkassen Immobilien AG wurde im Geschäftsjahr 2008 um weitere 125.400 m² oder 9 % erweitert und besteht per 31.12.2008 aus 263 Objekten. Inklusive Entwicklungsprojekte verfügt der Konzern über eine Gesamtfläche von 1.511.400 m². Zum Jahresende stieg das daraus resultierende Immobilienvermögen im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf EUR 1,78 Mrd. Die Entwicklungsprojekte machen 16 % des Gesamtportfoliowertes aus und werden At Cost bilanziert. Die Immobilien der Sparkassen Immobilien AG befinden sich ausschließlich in EU-Staaten (ein Bürogebäude in Kroatien ausgenommen).

2008 wurden in Berlin, Leipzig und Rostock 34 Bestandsobjekte mit einer Gesamtnutzfläche von 60.200 m² zugekauft. Zusätzlich hat die Sparkassen Immobilien AG in CEE zwei Geschäftsobjekte in der Slowakei, das Büroobjekt Eurocenter Zagreb in Kroatien sowie zwei Wohn- bzw. Geschäftsgebäude in Österreich erworben und die bestehende Beteiligung am Marriott Wien auf rund 80 % erweitert. Insgesamt wurden EUR 164,3 Mio. in die Akquisition von Ertragsobjekten investiert.

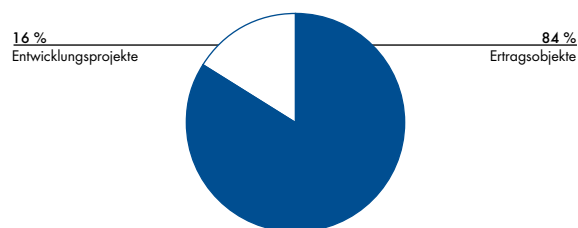
Die Baufortschritte der Entwicklungsprojekte in Österreich und CEE sind im Jahr 2008 planmäßig verlaufen. Die erwartete Gesamtnutzfläche der Entwicklungsprojekte in Bau beträgt ca. 305.000 m². 2008 wurden in Entwicklungsprojekte rund EUR 160,8 Mio. investiert.

Das Ertragsportfolio besteht zu 44 % aus Wohnimmobilien. Der zweitgrößte Anteil entfällt auf Büroobjekte, die 28 % ausmachen. Geschäftsobjekte stellen 17 % und Hotels 7 % dar. Mehr als die Hälfte der Ertragsobjekte liegt in Deutschland, 27 % in Österreich und die übrigen 22 % befinden sich in der Slowakei, Tschechien, Kroatien, Rumänien und Ungarn. Nach Verkehrswert sind 36 % der Ertragsobjekte in Deutschland, 34 % in Österreich, 13 % in Ungarn, 7 % in Tschechien und 5 % in der Slowakei. Die übrigen 5 % liegen in Kroatien und Rumänien.

Flächenwachstum des Gesamtportfolios in den letzten 5 Jahren

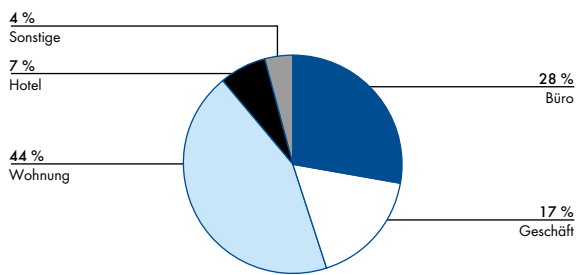


Portfoliowert nach Ertragsobjekten und Entwicklungsprojekten

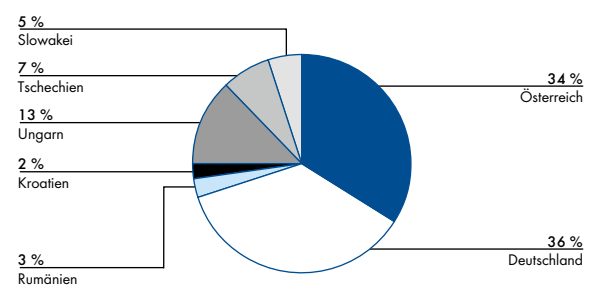


PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG NACH NUTZUNGSART UND REGION

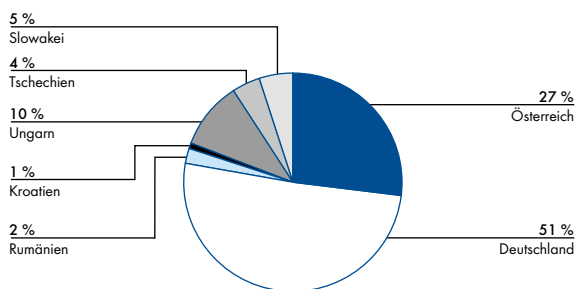
Fläche der Ertragsobjekte nach Nutzungsart



Verkehrswerte der Ertragsobjekte nach Region



Fläche der Ertragsobjekte nach Regionen



Insgesamt hat die Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr acht Objekte mit einem Gesamtwert von EUR 53 Mio. und einer Gesamtfläche von 26.900 m² veräußert. Diese wurden im Schnitt 19 % über dem Verkehrswert (IFRS-Buchwert) verkauft. Ein Gewinn von EUR 8,3 Mio. konnte damit realisiert werden. Dies unterstreicht nicht nur die konservative Bewertungsstrategie der Sparkassen Immobilien AG, sondern auch, dass der Konzern in der Lage ist, selbst in einem schwierigen Marktumfeld günstige Verkaufsszenarien zu erreichen.

Der Vermietungsgrad des Ertragsportfolios zum Bilanzstichtag lag stabil bei 91 %. Weitere Details zu den einzelnen Immobilien sind auf Seite 90 und 91 angeführt.

Anzahl der Objekte	263
Gesamtnutzfläche	1.511.400 m²
davon Österreich	339.900 m ²
davon Deutschland	602.700 m ²
davon CEE	568.800 m ²
Vermietungsgrad Bestandsobjekte	
gesamt	91 %
Österreich	95 %
Deutschland	87 %
Rumänien	100 %
Kroatien	100 %
Ungarn	93 %
Tschechien	95 %
Slowakei	100 %

Wesentliche Investitionen in Entwicklungsprojekte

Die Gesamtinvestition in Entwicklungsprojekte betrug zum Jahresende EUR 281,4 Mio. Momentan befinden sich das Wohn- und Bürogebäude Neutorgasse (Wien), das Studentenwohnheim Sechshauser Straße (Wien), die Einkaufszentren Sun Plaza (Bukarest) und Serdika Center (Sofia), das Bürogebäude Galvaniho 4 (Bratislava) sowie das Hotel Vysoká (Bratislava) in Bau.

Neutorgasse, Wien: In der Wiener Innenstadt entstehen in zentraler Lage 35 Eigentumswohnungen und 5.000 m² Fläche für Büros, die sich im Erdgeschoß sowie im 1., 2. und 3. Stockwerk befinden. Die Eigentumswohnungen sind im 4. bis 6. Stock sowie im Dachgeschoß des Gebäudes angelegt. Für den Großteil der Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern bestehen Kaufangebote. Ein Mietvertrag für zwei Drittel der Geschäftsflächen ist mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen worden. Das Gebäude wird in Zusammenarbeit mit der Immorent AG entwickelt und im zweiten Quartal 2010 fertiggestellt.

Sechshauser Straße, Wien: Im 15. Bezirk in Wien entsteht ein 7.100 m² großes, teils gefördertes Objekt. Das Gebäude ist voll vermietet. Ein geriatrisches Tageszentrum wird das Erdgeschoss des siebenstöckigen Gebäudes nutzen. Der Rest des Gebäudes ist an eine Tochtergesellschaft des ÖAD vermietet. Hier entstehen ein Studentenwohnheim sowie Räumlichkeiten für den Vorstudienlehrgang. Das Gebäude wird im zweiten Halbjahr 2009 fertig gestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 12 Mio.

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien: Das Einkaufszentrum wird über 110.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen verfügen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 200 Mio. Die Fertigstellung der Einzelhandelsflächen ist für Ende 2009 geplant. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit dem französisch-rumänischen Entwickler EMCT errichtet. Das Sun Plaza liegt im Süden Bukarests und besitzt neben einem direkten U-Bahn-Zugang auch eine ausgezeichnete Straßenverkehrsanbindung. 84 % der Flächen sind bereits vorverwertet. Ein Lebensmittelhypermarkt, ein Baumarkt, ein Möbelhaus, ein Kinokomplex sowie zahlreiche internationale Ketten sind die Hauptmieter von Sun Plaza und repräsentieren einen hervorragenden Mieter-Mix.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien: Das innerstädtische Einkaufszentrum wird über 91.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen verfügen und soll 2010 eröffnet werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Sparkassen Immobilien AG beträgt rund EUR 210 Mio. Das Projekt wird zusammen mit ECE, einem der erfolgreichsten Einkaufszentrums-Projektentwickler Europas, entwickelt. Das Einkaufszentrum ist ebenfalls zu über 80 % vorverwertet.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei: Das sechsstöckige Bürogebäude liegt in einer etablierten Büro- und Geschäftslage in Bratislava. Das Gebäude ist nur 2 km vom Flughafen entfernt und profitiert von der unmittelbaren Autobahnanbindung. Galvaniho 4 liegt neben Galvaniho 1 und 2, gut vermietete Bestandsobjekte im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG. Das Gebäude verfügt über 29.000 m² an Nutzfläche und wird im vierten Quartal 2009 fertig gestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 48 Mio.

Weitere Projekte werden aufgrund der derzeitigen Marktlage vorerst nur bis zur Baubewilligung weiterentwickelt. Ein Bauauftrag wird erst entschieden, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern und die wirtschaftlichen Voraussetzungen verbessern.

Bewertung und Mietrendite

Die Bewertung der Ertragsobjekte spiegelt die ungünstige Marktsituation mit deutlich höheren „Yields“ auf den meisten Märkten wider. Insgesamt wurden Abwertungen in Höhe von rund EUR 101,7 Mio. vorgenommen. Diese konnten zu einem wesentlichen Teil durch Aufwertungen ausgeglichen werden, sodass das Bewertungsergebnis in Summe EUR -30,7 Mio. betrug. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des Prager Bürogebäudes Gemini und die damit zusammenhängende Umwertung von At Cost zu Fair Value sowie Aufwertungen durch profitable Asset-Management-Maßnahmen, zum Beispiel den Umbau des Hotels Novotel in Bukarest, zurückzuführen.

Die Sparkassen Immobilien AG erwirtschaftete 2008 aus der Veräußerung von acht Immobilien einen Gewinn von EUR 8,3 Mio. Diese Objekte wurden durchschnittlich 19 % über dem Verkehrswert veräußert.

Insgesamt ergeben sich folgende Neubewertungsergebnisse:

Österreich	EUR	-0,8 Mio.	-0,2 %
Deutschland	EUR	-47,0 Mio.	-8,0 %
CEE	EUR	-36,8 Mio.	-13,5 %
Projektgewinne	EUR	+53,9 Mio.	+53,0 %
Gesamt	EUR	-30,7 Mio.	-2,2 %

Die Mietrenditen nach Neubewertung stellen sich wie folgt dar:

Mietrendite

Österreich	6,4 %
Deutschland	6,5 %
Slowakei	7,5 %
Tschechien	6,9 %
Ungarn	7,3 %
Rumänien *	6,0 %
Kroatien	8,4 %
Gesamt	6,7 %

*Casinoflächenumbau im Hotel Novotel noch nicht berücksichtigt.



geschäftsverlauf



Geschäftsverlauf

Im schwierigen Jahr 2008 schaffte es die Sparkassen Immobilien AG trotz eines sich kontinuierlich verschlechternden wirtschaftlichen Umfeldes, ihre Umsatzerlöse deutlich zu steigern und das Geschäftsjahr mit Gewinn abzuschließen. Alle getätigten Immobilien-Verkäufe wurden deutlich über dem Verkehrswert abgewickelt. Die konservative Bewertungsstrategie der vergangenen Jahre hat sich in dieser Marktsituation bewährt. Abwertungen im Immobilienportfolio wurden im Umfang von EUR 101,7 Mio. vorgenommen. Diese konnten zu einem wesentlichen Teil durch Aufwertungen ausgeglichen werden, sodass das Bewertungsergebnis in Summe EUR -30,7 Mio. betrug. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des Prager Bürogebäudes Gemini und die damit zusammenhängende Umwertung von At Cost zu Fair Value sowie Aufwertungen durch wertsteigernde Asset-Management-Maßnahmen, zum Beispiel den Umbau des Hotels Novotel in Bukarest, zurückzuführen.

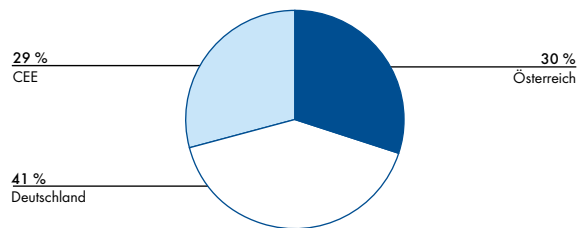
Umsatz- und Mieterlöse gesteigert

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2008 EUR 109,2 Mio. und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 14 %. Die darin enthaltenen Mieterlöse wuchsen ebenfalls um 14 % auf EUR 85,7 Mio. Diese positive Entwicklung ist auf Zukäufe, Neuvermietungen und Leerstandsreduzierungen zurückzuführen. Die Verteilung der Mieterträge nach Regionen zeigt, dass der Großteil der Mieten mit 71 % nach wie vor aus Deutschland und Österreich stammt. Mieterlöse aus den CEE-Ländern betragen 29 %.

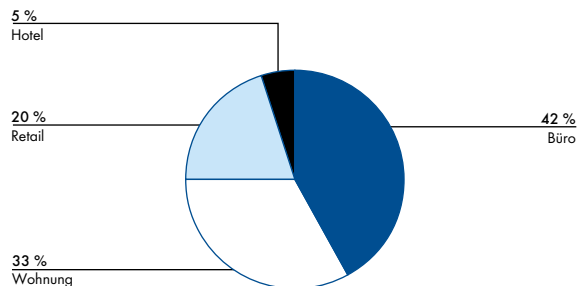
Nach Nutzungsart betrachtet, sind die Mieterträge aus dem Wohnsegment am stärksten gewachsen. Durch die Akquisition weiterer Wohnobjekte in Deutschland ist der Anteil der Mieterlöse aus Wohnimmobilien von 22 % im Vorjahr auf 33 % im Berichtsjahr gestiegen. Mieten aus Büronutzung haben sich von 44 % auf 42 % leicht verringert, während der Retail-Anteil auf 20 % fiel (Vorjahr: 26 %). Erträge aus dem Hotelsegment betragen 5 % (exkl. Marriott Budapest, dessen Gross Operating Profit (GOP) aufgrund des Managementvertrages unter „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung angeführt ist).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 66 % auf EUR 6,5 Mio. gestiegen. Dies ist maßgeblich auf den fertig gestellten Umbau des Hotels Marriott Budapest zurückzuführen, wodurch der GOP von EUR 1,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 3,9 Mio. im Berichtsjahr gestiegen ist.

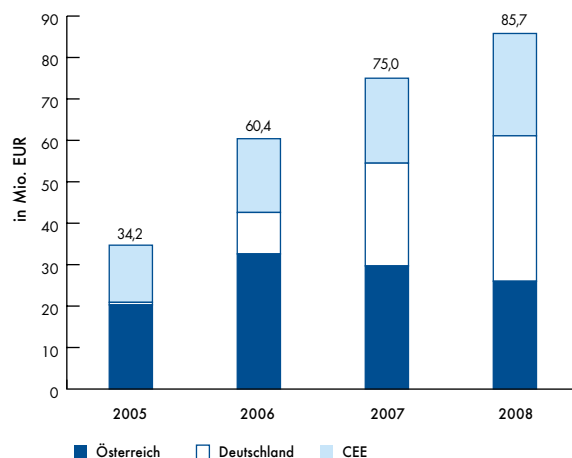
Mieterlöse regional



Mieterlöse nach Nutzungsart



Mieterlöse gesamt



Der Verkauf von acht Immobilien aus dem Bestandsportfolio brachte 2008 einen Gewinn von EUR 8,3 Mio. Die Verkäufe wurden alle über dem letzten Verkehrswert getätigt.

Im Berichtsjahr stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 49,6 Mio. auf EUR 64,8 Mio. Dies ist vor allem auf erhöhte Betriebskosten und einen höheren Instandhaltungsaufwand zurückzuführen, der sich durch den Zuwachs an Wohnimmobilien und die Revitalisierungsmaßnahmen in Deutschland ergeben hat. Durch die Erst- und Neuvermietungen im Bürogebäude Gemini und im Deutschlandportfolio sind auch Vermittlungsprovisionen deutlich gestiegen. Der Internalisierungsprozess hat dazu geführt, dass Management-Honorare und Verwaltungskosten deutlich gefallen sind, da Steuerungsfunktionen nunmehr innerhalb der Sparkassen Immobilien AG ausgeführt werden. Aus diesem Grund haben sich Personalaufwendungen zwar deutlich um 68 % erhöht, in Summe hat sich der Aufwand dieser beiden Posten jedoch um rund EUR 250.000 verringert.

Ertragsentwicklung

Das EBITDA fiel von EUR 78,9 Mio. um 25 % auf EUR 59,2 Mio. Das EBIT lag 2008 bei EUR 23,8 Mio. und verlor 76 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist vorwiegend auf negative Bewertungsergebnisse (Vorjahr: EUR 41,1 Mio. Aufwertung) zurückzuführen. Obwohl der Finanzierungsaufwand durch neue Fremdkapitalaufnahmen um 29 % auf EUR -38,7 Mio. gestiegen ist, besserte sich das Finanzergebnis von EUR -20,5 Mio. auf EUR -9,6 Mio. Hier schlagen sich die stark gestiegenen Finanzierungserträge nieder. Sie setzen sich aus Zinserträgen, Währungserträgen und Erträgen aus Beteiligungen zusammen.

Da das Ergebnis der Genussrechte abhängig vom EBIT ist, hat sich der Genussscheinaufwand von EUR -44,2 Mio. auf EUR -6,4 Mio. stark verringert.

Das EBT sank von EUR 35,4 Mio. auf EUR 7,8 Mio. Ertragsteuern fielen in Höhe von EUR 2,1 Mio. an, wobei der Großteil davon der Kategorie „Latente Steuern“ zuzurechnen ist. Der Konzerngewinn belief sich zum 31.12.2008 auf EUR 5,7 Mio. Der Gewinn pro Aktie fiel von EUR 0,38 auf EUR 0,09.

Den Net Operating Income (NOI) konnte die Sparkassen Immobilien AG von EUR 64,5 Mio. auf EUR 67,9 Mio. erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von 5 %. Die NOI-Marge (NOI/Umsatz) lag bei 60 %. Dieser Wert reflektiert im Wesentlichen die erhöhten Betriebskosten aufgrund des größeren Wohnimmobilienportfolios und insbesondere die Kosten des Revitalisierungsprogrammes in Deutschland, das letztendlich zu einer erhöhten Mietauslastung und damit zu höheren Mieterträgen führen soll.

Der operative Cashflow erhöhte sich von EUR 49,4 Mio. auf EUR 50,0 Mio. Die Funds from Operations (FFO) sanken um 22 % und betragen zum Stichtag EUR 34,2 Mio. (Vorjahr: EUR 43,8 Mio.).

Nettoergebnis (NOI) je Region

in Mio. EUR	2008
Österreich	
Umsatzerlöse	31,4
Mieterlöse	26,0
Net Operating Income	22,0
NOI-Marge	70 %
Deutschland	
Umsatzerlöse	46,6
Mieterlöse	35,1
Net Operating Income	19,9
NOI-Marge	43 %
Slowakei	
Umsatzerlöse	6,5
Mieterlöse	4,9
Net Operating Income	4,6
NOI-Marge	71 %
Tschechien	
Umsatzerlöse	7,0
Mieterlöse	5,9
Net Operating Income	4,0
NOI-Marge	58 %
Ungarn	
Umsatzerlöse	16,8
Mieterlöse	13,4
Net Operating Income	13,6
NOI-Marge	81 %
Rumänien	
Umsatzerlöse	2,4
Mieterlöse	2,4
Net Operating Income	2,0
NOI-Marge	83 %
Kroatien	
Umsatzerlöse	2,5
Mieterlöse	2,0
Net Operating Income	2,0
NOI-Marge	80 %

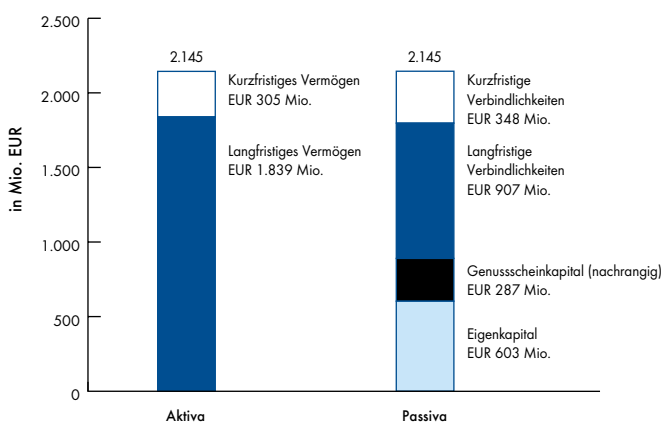
Kurzfassung Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.-31.12.2008	01.01.- 31.12.2007	Veränderung
Umsatzerlöse	109.211	95.891	14 %
davon Mieterlöse	85.737	74.992	14 %
Neubewertung Liegenschaften	-30.682	41.119	-
Sonstige betriebliche Erträge (inkl. GOP Marriott Budapest)	6.483	3.906	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.318	12.593	-
Betriebsleistung	93.330	153.509	-39 %
EBITDA	59.211	78.912	-
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT	23.792	100.037	-76 %
Finanzergebnis	-9.552	-20.470	-
Genussscheinaufwand	-6.442	-44.166	-
Periodenüberschuss vor Steuern/EBT	7.798	35.401	-78 %
Periodenüberschuss nach Steuern	5.726	28.652	-80 %
Den Minderheiten zurechenbarer Jahresüberschuss	87	-2.742	
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Jahresüberschuss	5.813	25.910	-78 %

Vermögens- und Finanzlage

Zum Jahresende 2008 lag die Bilanzsumme der Sparkassen Immobilien AG bei rund EUR 2,1 Mrd. (31.12.2007: EUR 1,7 Mrd.). Das langfristige Vermögen erhöhte sich von EUR 1,5 Mrd. auf EUR 1,8 Mrd. Das kurzfristige Vermögen stieg um 69 % auf EUR 305,4 Mio. Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag 31.12.2008 auf EUR 243,5 Mio.

Solide Bilanzstruktur



Das Konzern-Eigenkapital der Sparkassen Immobilien AG beträgt zum Stichtag 31.12.2008 EUR 603,1 Mio. Der Unternehmensstrategie folgend, stiegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten gegenüber Ultimo 2007 von EUR 468,5 Mio. auf EUR 668,8 Mio. Diese waren bei einer Durchschnittsdauer von 13 Jahren mit durchschnittlich 4,5 % verzinst. 11 % der langfristigen Bankverbindlichkeiten haben eine fixe Verzinsung. Der restliche Anteil ist variabel verzinst und mit entsprechenden Zinsabsicherungsinstrumenten gehedgt. Die Loan-to-Value-Ratio betrug zum Stichtag 47 %.

Insgesamt finanziert sich die Sparkassen Immobilien AG über 22 verschiedene Kreditinstitute. 39 % der Verbindlichkeiten sind über Gesellschaften der Erste Group finanziert (inklusive Immorent AG und mehrerer regionaler Sparkassen). 52 % werden von anderen österreichischen Kreditinstituten und 9 % von deutschen Banken finanziert. Insgesamt sind Objekte mit einem Buchwert von EUR 641 Mio. nicht mit Krediten belastet.

Kennzahlen zur Finanzierung

in Mio. EUR	31.12.2008	31.12.2007
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	819,6	544,5
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	260,5	149,0
Summe Bank- und Finanzverbindlichkeiten	1.080,0	693,5
Liquide Mittel und Wertpapiere	243,5	118,2
Netto-Bankverschuldung	836,5	575,3
Loan-to-Value-Ratio	47 %	37 %

NAV-Entwicklung

Der Net Asset Value (NAV) der s IMMO Aktie fiel im Vergleich zum Vorjahr von EUR 9,7 pro Aktie auf EUR 8,9. In der NAV-Kalkulation werden ausschließlich fertig gestellte Objekte und stille Reserven aus selbst betriebenen Hotels berücksichtigt. Die Entwicklungsprojekte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten At Cost bewertet. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber betrug EUR 88,96 je Genussschein.

NAV-Berechnung

in Mio. EUR	31.12.2008
Eigenkapital ohne Fremdanteil	577,0
Latente Steuern	23,6
Nicht bilanzierte stille Reserven	4,7
Net Asset Value (NAV)	605,3
NAV/Aktie in EUR	8,9

Personal

Die Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG sind eines der wichtigsten Assets des Unternehmens. Mit ihrer umfassenden Expertise, ihrer langjährigen Erfahrung und ausgezeichneten Kontakten in den jeweiligen Märkten sichern sie die Qualität des Immobilienportfolios und die nachhaltig ausgerichtete Strategie der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Sparkassen Immobilien AG sämtliche operative Steuerungsfunktionen personell internalisiert. Damit sind die Mitarbeiter aus den Kernbereichen Akquisition, Projektentwicklung, strategisches Asset Management, Controlling und Finance, Risik Management, Recht/Compliance sowie Investor Relations und Kommunikation seit Mai 2008 direkt in der Gesellschaft beschäftigt. Der Vorstand war bereits vor der Internalisierung direkt bei der Sparkassen Immobilien AG angestellt.

Zur Nutzung von Synergien werden einige Unternehmensfunktionen auch weiterhin mittels externer Dienstleistungsverträge abgewickelt. Administrative Bereiche wie IT, Personal, Cash Management, Beteiligungsgestion und Teile des Asset Managements werden im Rahmen des neu verhandelten Verwaltungsvertrages durch die Immorent AG, eine 100 %-Tochter der Erste Group, erbracht.

Ganz wesentlich hervorzuheben ist, dass die Internalisierung von maßgeblichen Lenkungsfunktionen und die Veränderung des Verwaltungsvertrages mit keinerlei Abschlagszahlungen an den bisherigen Dienstleister Immorent AG verbunden waren und somit ohne zusätzliche Kosten für die Aktionäre durchgeführt wurden.

In unserem neuen Head Office im Akademiehof am Karlsplatz in Wien, einem Bürogebäude aus dem eigenen Portfolio, das wir im Oktober 2008 bezogen haben, arbeiten 24 Mitarbeiter (Stichtag: 31.12.2008). Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen werden von hier aus wahrgenommen. Durch die Zusammenführung der Mitarbeiter an einen Standort wurde die tägliche Zusammenarbeit und Kommunikation stark vereinfacht und die Effizienz der Arbeitsabläufe gesteigert.

Im Ausland beschäftigt die Sparkassen Immobilien AG 44 Mitarbeiter (Stichtag: 31.12.2008) in eigenen Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn. Der Vorstand ist seit jeher direkt bei der Sparkassen Immobilien AG angestellt.

Um den künftigen Herausforderungen mit dem erforderlichen Know-how begegnen zu können, nahmen die Mitarbeiter umfassende Aus- und Weiterbildungsangebote wahr. Durchschnittlich wurden im Jahr 2008 pro Mitarbeiter EUR 1.000 für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen aufgewendet.

Corporate Social Responsibility

Als Immobilieninvestor ist die Sparkassen Immobilien AG besonders eng mit Wirtschaft und Gesellschaft verflochten. Daraus resultiert eine Verpflichtung unseren Investoren, Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, aber auch der Umwelt und der Gesellschaft im Allgemeinen gegenüber. Wir definieren Corporate Social Responsibility als ein Konzept, das auf freiwilliger Basis verstärkt Verantwortung für soziale und Umweltbelange übernimmt und in die Unternehmenstätigkeit sowie in die Wechselbeziehung mit den Aktionären integriert. Themen wie Ethik, Corporate Governance, Arbeitsbedingungen und weitere Beiträge zum Allgemeinwohl sind elementarer Bestandteil unserer Unternehmensausrichtung. Durch gezieltes, verantwortungsvolles Handeln will das Unternehmen zum Wohl der Gemeinschaft beitragen und dadurch einen nachhaltigen Mehrwert erzielen. Auch unsere langfristig ausgerichtete Investment Strategie, realistische Markteinschätzungen und die vorsichtige Bewertung unserer Immobilien stellen in dem 21-jährigen Bestehen der Sparkassen Immobilien AG nachhaltige Faktoren der Investitions- und Managemententscheidungen dar.

Umwelt

Die Sparkassen Immobilien AG ist gerade durch ihre Kern-tätigkeit, die Investition in und Entwicklung von Immobilien, auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Aufgrund unserer langfristig angelegten Unternehmensstrategie achten wir besonders genau auf die Substanz und die Werthaltigkeit der Immobilien. Beinahe die Hälfte unserer Gebäude halten wir bei zunehmender Wertentwicklung bereits länger als zehn Jahre in unserem Portfolio. Während dieser Zeit investieren wir laufend in die Substanz unseres Portfolios und erreichen durch Anwendung sehr hoher Standards zum Beispiel eine deutlich verbesserte Energieeffizienz. Mit jährlichen Investments von über EUR 20 Mio. werten wir Standorte in Österreich, Deutschland und den CEE-Ländern auf, sorgen für zusätzliche Arbeitsplätze, verbessern Wohn- und Arbeitsumfelder und verändern Stadt- und Landschaftsbilder nachhaltig positiv.

Um einen aktiven Beitrag zum Schutz der Umwelt zu leisten, setzen die Sparkassen Immobilien AG und ihre Partner auf die höchstmögliche Standards bei der Auswahl von umweltfreundlichen Materialien und Bauweisen. Auch in den CEE-Ländern folgen wir österreichischen Standards, die häufig deutlich über den lokalen Normen liegen. Bei unseren Projektentwicklungen prüfen wir, inwieweit wir bestehende Anforderungen an umweltverträgliche Aspekte übertreffen können. So stehen zum Beispiel bei Fassaden neuer Projekte Überlegungen zur Energieeffizienz immer gleichwertig neben der Ästhetik eines Gebäudes, um hohen Heiz- und Kühlenergieverbrauch und damit verbundene CO₂-Emissionen zu vermeiden. Ein ganz wichtiger Aspekt bei unseren Projektentwicklungen ist die Auswahl des Standortes und die damit verbundene Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Bürogebäude Gemini in Prag zum Beispiel liegt direkt neben einer U-Bahn-Station, das Shopping- und Bürocenter Sun Plaza in Bukarest verfügt beispielsweise über einen direkten U-Bahn-Zugang.

Im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen wurden bei unserem deutschen Wohnportfolio und beim Umbau des Hotels Marriott in Budapest neue, besser isolierende Gebäudehüllen oder neue Heizungssysteme eingebaut. Die Umstellung eines Gebäudes, das zuvor komplett mit Öfen beheizt wurde, auf eine Zentralheizung ergibt eine Reduzierung des Energieverbrauches von bis zu 30 % und der Emissionen von bis zu 50 %. Klima- und Heizungstechnik, modernster Dämm-, Isolier- und Schallschutz erhöhen nicht nur die Rendite und die Effizienz einer Immobilie, sondern reduzieren auch den Energieverbrauch erheblich.

Die Sparkassen Immobilien AG beachtet sämtliche gesetzliche Vorgaben im Hinblick auf behindertengerechte Bauweise und Ausstattung. Wo es schon in der Konzeption möglich ist, versuchen wir, alle neuesten Standards in diesem Bereich umzusetzen. In den CEE-Ländern, in denen der Behindertenschutz einen wesentlich geringeren Stellenwert hat, halten wir konsequent an den hohen österreichischen Standards fest.

Kunden und Partner

Die Sparkassen Immobilien AG ist davon überzeugt, dass umfangreiche und transparente Information, gegenseitiger Respekt und eine faire Gesprächsbasis auf gleicher Augenhöhe die Grundlage für eine langfristig gute Beziehung zu unseren Kunden und Partnern ist. Wir verurteilen sämtliche Vereinbarungen, die das wirksame Spiel eines fairen Wettbewerbs verhindern können, vor allem wenn es um ethisch verwerfliche Geschäftsvorgänge geht, und haben dazu interne Richtlinien für alle Mitarbeiter erarbeitet und eingeführt.

Mitarbeiter

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die Sparkassen Immobilien AG eine Vielzahl von Mitarbeitern, die sich in Geschlecht, Lebensform, Muttersprache, Kultur, Religion und Lebensalter voneinander unterscheiden. Diese Vielfalt betrachten wir als wertvolles Gut, das Kreativität und Innovation fördert. Die berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter, aber auch die Ausgeglichenheit zwischen Privat- und Berufsleben hat einen hohen Stellenwert in der Sparkassen Immobilien AG. Dafür steht unserem Team ein umfangreiches Service-Angebot aus den Bereichen Gesundheitsvorsorge, Work-Life-Balance und Sport zur Verfügung.

Soziales und gesellschaftliches Engagement

Corporate Social Responsibility umschreibt generell den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Forderungen hinausgeht. In diesem Sinne unterstützt die Sparkassen Immobilien AG diverse Projekte, die sich speziell um die Themen Obdach und Kunst drehen. Denn während die Immobilie als „Zuhause“ eine zentrale Bedingung für ein menschenwürdiges Leben darstellt, bilden Kunst und Kultur jenes Dach, unter dem auch die Seele Behausung findet. Bei allen Projekten, die wir unterstützen, werden in erster Linie langfristige und nachhaltige Kooperationen bevorzugt, aber auch vereinzelt Aktivitäten gesetzt.

Seit mehreren Jahren unterstützen wir das Benefizkonzert der Caritas Socialis für die Weiterentwicklung eines Mutter-Kind-Heimes in Wien. Dabei arbeitet die Sparkassen Immobilien AG eng mit dem Verein „Kunst hilft – Verein zur Förderung sozialer und kultureller Projekte“ zusammen.

Mit dem „Wiener Kunstsupermarkt“ unterstützten wir auch 2008 in der Wiener Mariahilfer Straße 103, einem Objekt der Sparkassen Immobilien AG, nationale und internationale zeitgenössische Künstler. Unter dem Motto, Kunst für alle erschwinglich zu machen, bietet der Kunstsupermarkt Originalkunstwerke zu niedrigen Preisen. Auf 230 m² wurden zuletzt über 3.000 Werke präsentiert und zum Großteil verkauft. Ausgewählte Künstler stellen ihre Werke in den Büroräumlichkeiten der Sparkassen Immobilien AG aus.

Seit 2008 besteht eine langfristig ausgerichtete Kooperation mit der Caritas. In diesem Rahmen unterstützt die Sparkassen Immobilien AG drei ganz besondere Obdach-Projekte: eines für Kinder in der Ukraine, eines für Jugendliche in Rumänien und eines für ältere Menschen in Bulgarien.

Anlassbezogen unterstützten wir 2008 über die Wiener Schulsporthilfe ein sonderpädagogisches Zentrum in Wien sowie mehrere Sport- und Kulturveranstaltungen wie die deutsch-griechische Dichterlesung „Brücken der Seelen“. Bei der Auswahl der Projekte legen wir hohen Wert auf den Bezug zum Kerngeschäft sowie die Einbindung der eigenen Mitarbeiter. Sie waren bei der Auswahl zusätzlicher Projekte für 2009 maßgeblich beteiligt und werden laufend in die Kooperationen eingebunden.



Caritas

kunstsupermarkt

Forschung und Entwicklung

Bei Immobiliengesellschaften, die in mehreren Märkten und Segmenten tätig sind, und darüber hinaus eigene Immobilien entwickeln, besteht Forschung zu einem wesentlichen Teil aus Marktforschung, Analysen und Studien, um zukünftige Tendenzen auf sich verändernden Märkten vorwegnehmen zu können.

Lokale Marktgegebenheiten und verschiedene Nutzungsarten, generelle Mietmarktverhältnisse, die Finanzierungsbedingungen, Baukosten, Bautechniken sowie mikro- und makroökonomische Aspekte sind immer wieder Grundlage für alle wesentlichen operativen Entscheidungen und werden sowohl auf Gesellschaftsebene als auch mit Hilfe von Partnern und Beratern kontinuierlich erhoben und weiterentwickelt. Jede Akquisition, Veräußerung oder Projektentwicklung sowie deren Finanzierung und Risk Management basieren auf ausführlicher Marktforschung und Evaluierung der neuesten Trends.

Um den Erfolg der Sparkassen Immobilien AG langfristig zu sichern, werden verschiedene Instrumente und Werkzeuge angewendet, ständig weiterentwickelt und auf neuestem Stand gehalten.

Case-Study: Asset Management Softwareentwicklung

Um das Immobilienportfolio bestmöglich analysieren und Erträge optimieren zu können, wurde mit Hilfe von externen Beratern eine Immobilien-Controlling- und Reporting-Software (ICRS) entwickelt. Durch das umgehende Veranschaulichen von Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren, ist es möglich, auf Marktbewegungen rasch zu reagieren.

Case-Study: Casino im Novotel Bukarest

Im Jahr 2006 wurde das Hotel Novotel in Bukarest von der Sparkassen Immobilien AG erworben. Der Preis reflektierte die damalige Marktmeinung, dass eine Nutzfläche von rund 2.000 m² innerhalb des Hotels nur schlecht genutzt werden könne und die Zielmieten dementsprechend geringer ausfallen würden. Nach einer detaillierten und umfassenden Marktstudie und Sensitivitätsanalyse wurde eine optimale Lösung gefunden: Die vermeintlich schwer zu nutzende Fläche eignet sich hervorragend dafür, ein Casino zu betreiben. Die notwendige Lizenzierung wurde eingeholt, ein Mietvertrag mit einem renommierten, internationalen Betreiber abgeschlossen, und die Flächen 2008 entsprechend umgebaut. Am Ende dieses Prozesses steht nunmehr eine beträchtliche Aufwertung des Objektes, die durch unser Know-how erreicht werden konnte.

Risikobericht

Aufgrund ihres Engagements in unterschiedlichen Märkten und Segmenten ist die Sparkassen Immobilien AG mit mehrfachen Risiken konfrontiert. Diese könnten ohne entsprechendes Risk Management das Geschäftsergebnis negativ beeinflussen und das Erreichen strategischer Unternehmensziele verhindern.

Die bewusste Diversifizierung, die die Sparkassen Immobilien AG betreibt, trägt jedoch zu einer Verringerung möglicher Risiken bei und eröffnet dadurch zugleich zahlreiche Chancen. Risiken und Chancen zusammen bilden das „Risikouniversum“ des Konzerns – ein wichtiges Werkzeug im Rahmen des Risk Management-Prozesses.

Risk Management-System

Für den gesamten Konzern wurde ein einheitliches Risk Management-System implementiert. Damit lassen sich nicht nur potenzielle strategische und operationale Risiken identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen treffen, sondern es hilft auch, Chancen und Möglichkeiten für den Konzern zu erkennen. Das Risk Management berichtet als Stabsstelle direkt an den Vorstand. Es bedient sich modernster Instrumente, um Risiken identifizieren, messen, kontrollieren und überwachen zu können. In regelmäßigen Abständen werden gemeinsam mit der Geschäftsleitung Workshops veranstaltet, die darauf abzielen, neue Risikobereiche zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zu definieren, um so potenziellen Risiken weniger ausgesetzt zu sein.

Die Funktionsfähigkeit unseres Risk Managements wird einmal pro Jahr vom Konzernabschlussprüfer analysiert, der direkt an den Aufsichtsrat berichtet.

Strategisches Risiko

Das strategische Risiko hängt eng mit den Märkten und Segmenten zusammen, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Deshalb unterliegen die vom Vorstand vorgegebenen Zielsetzungen ihrerseits verschiedenen Risiken. Ob die Sparkassen Immobilien AG ihre Zielvorgaben erreicht, entscheidet sich im Umgang mit diesen Risiken. Es gehört daher

zu unserem strategischen Planungsprozess, relevante Risiken bereits in einem möglichst frühen Stadium zu berücksichtigen. Zur Vermeidung „unbekannter“ Risiken, die neue Märkte mit sich bringen, beschränken wir unsere Investitionen grundsätzlich auf Regionen, in denen unser Team bereits Erfahrungen gesammelt hat und in denen wir auf die Netzwerke und Expertise unserer Partner zurückgreifen können.

Die Sparkassen Immobilien AG geht prinzipiell nur quantifizierbare Risiken ein. Damit eine Investition in einer bestimmten Region in Erwägung gezogen werden kann, müssen die dortigen Risiken in Bezug auf die rechtliche und politische Situation, das Marktumfeld und die Stabilität bestimmten Kriterien entsprechen. Kroatien ist das einzige Nicht-EU-Land, in dem die Sparkassen Immobilien AG derzeit investiert ist. Hier beschränkt sich die Tätigkeit des Konzerns auf ein einziges Bürogebäude in Zagreb.

Jede Akquisition wird von der Risk Management-Abteilung einem unabhängigen Monitoring unterzogen. Die Strategie, die mit ihr verfolgt wird, unterliegt kritischen Analysen. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in der Folge, ebenso wie die potenziellen Risiken und Chancen, ausgiebig mit dem Aufsichtsrat diskutiert, bevor eine Genehmigung erteilt werden kann.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko verstehen wir die allgemeinen Risiken in jenen Märkten, in denen die Sparkassen Immobilien AG derzeit tätig ist. Dazu gehören insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Stärke seines Finanzsektors, die Entwicklung des Nutzer- und Anlegermarktes und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktmieten und Renditen.

Unser diversifiziertes Portfolio mit seinen unterschiedlichen Zyklen bietet einen wirksamen Schutz gegen die negativen Auswirkungen der oben genannten Faktoren. Überdies handelt es sich bei den von der Sparkassen Immobilien AG erworbenen und gehaltenen Objekten im Allgemeinen um qualitativ hochwertige Immobilien an erstklassigen Standorten. Diese bewähren sich auch angesichts negativer Entwicklungen der Investment- und Mietmärkte, wie sich anhand unserer erfolgreichen Verkäufe gezeigt hat.

Vor jedem Kauf oder Verkauf einer Immobilie wird eine gründliche Analyse der mikro- und makroökonomischen Marktentwicklungen durchgeführt. Zugleich gilt es, regionale und strukturelle Klumpenrisiken zu identifizieren.

Das profunde Verständnis der verschiedenen Marktrisiken in den einzelnen lokalen Märkten hilft uns, Gewinne zu maximieren. Daher setzen wir bewusst auf lokale Partner oder unsere eigenen Teams, wenn es darum geht, erforderliche Ortskenntnis zu erlangen und Richtlinien für unseren Entscheidungsprozess auszuarbeiten. Nur wenn wir die lokalen und regionalen Entwicklungen verstehen, können wir unsere strategische und operative Planung zeitgerecht anpassen. Dieser Zugang hat es uns beispielsweise erlaubt, eine strukturelle Umschichtung der Gewichtung unseres Portfolios vorzunehmen und Immobilien zu verkaufen, als diese ihren jeweils höchsten Marktwert erreicht hatten.

Immobilien- und Objektrisiken

Unter Immobilienrisiken verstehen wir die Risiken der einzelnen Standorte, die sich sowohl auf den Standort selbst als auch auf dessen Umfeld beziehen können. Objektrisiken hängen mit dem Gebäude, seinem Zustand und der Vermietungssituation zusammen.

Das wichtigste Instrument im Umgang mit Immobilien- und Objektrisiken besteht in einer umfassenden Due-Diligence-Prüfung vor dem Kauf. Diese Prüfung bezieht alle wichtigen Fragen mit ein, insbesondere solche, die in Zusammenhang mit der Rechtssituation, dem Immobilienmarkt, mit wirtschaftlichen, steuerlichen und sozialen Fragen und den technischen Aspekten einer Liegenschaft stehen.

Indem wir in erster Linie in erstklassige Objekte in zentralen Lagen investieren, verringern wir schädliche Risiken weitgehend bereits im Vorfeld. Objekte, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden nur in Ausnahmefällen angekauft.

Die Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Objekten unterliegen in allen unseren Märkten dem Monitoring und der Kontrolle durch unsere Asset-Management-Teams und Partner vor Ort. Zu jedem Objekt werden regelmäßig kaufmännische

und technische Berichte verfasst. Ein standardisiertes Software-Tool liefert alle Schlüsseldaten und dient als „Frühwarnsystem“ für sämtliche Risk Management-Funktionen. Die ausgelagerte Interne Revision der Sparkassen Immobilien AG führt in Absprache mit der Risk Management-Funktion regelmäßige Prüfungen der Asset-Management-Teams und der angewendeten Prozesse durch.

Entwicklungsrisiko

Generell unterliegt das Entwicklungsportfolio höheren Risiken als bereits bestehende Objekte. Diesen höheren Risiken müssen natürlich auch höhere Renditen gegenüberstehen. Im Zuge unserer Risiko-Renditestrategie wird der Anteil von Entwicklungsprojekten am Gesamtportfolio niedrig gehalten, um zu gewährleisten, dass die Erträge größtenteils aus Mieteinnahmen bestehender Objekte generiert werden können. Die Abhängigkeit von höheren Mieteinnahmen und Aufwertungsgewinnen aus neuen Entwicklungsprojekten wird somit verringert. Entwicklungsprojekte machen rund 16 % des Portfoliowertes aus.

In der Vorentwicklungsphase stellen rigorose Analysen und Sensibilitätstests unserer Projektmanager sicher, dass die Projekte selbst dann profitabel bleiben, wenn sich wesentliche Variablen verändern. Diese Phase dient auch dazu, sicherzustellen, dass Baugenehmigungen und gewünschte Widmungen vorliegen und die Kosten möglichst gering gehalten werden. Die Sparkassen Immobilien AG arbeitet ausschließlich mit Entwicklungspartnern zusammen, die eine überzeugende Erfolgsbilanz vorweisen und über einen ausgezeichneten Ruf verfügen.

Um unsere Risiken in der Bauphase zu begrenzen, sehen unsere Verträge eine entsprechende Aufteilung der Anreize zwischen den Parteien und eine gemeinsame Übernahme der Risiken (etwa im Zusammenhang mit der Vermietung oder den Baukosten) vor. Die Sparkassen Immobilien AG sichert sich auch umfangreiche Kontrollrechte. Ein unabhängiger, integrierter Projektrisikomanagement-Prozess begleitet unsere Projektmanager und Partner während des gesamten Projektlebenszyklus. So können wir Risiken bereits zu einem frühen Zeitpunkt identifizieren und Gegenmaßnahmen rechtzeitig einleiten.

Da die Fremdfinanzierung im derzeitigen Marktumfeld schwierig ist, verlassen wir uns bei der Umsetzung von Projekten nicht auf Baudarlehen, sondern stellen einen Großteil der Finanzierung mit Eigenkapital auf.

Schließlich verkauft die Sparkassen Immobilien AG als Immobiliengesellschaft nicht alle Objekte sofort nach ihrer Fertigstellung, sondern kann den Veranlagungszeitraum flexibel entscheiden. Dadurch profitieren wir von hohen Mieterträgen der Objekte und verkaufen erst bei günstigen Marktbedingungen.

Währungs- und Zinsrisiko

Das Wechselkursrisiko der Sparkassen Immobilien AG ist minimal, weil fast alle Mietverträge auf Euro lauten.

Die Ausleihungen des Konzerns bestehen mehrheitlich aus langfristigen, variabel verzinsten Krediten. Das Zinsrisiko wird zu 100 % mit Zinsswaps, Caps und Collars abgesichert, deren durchschnittliche Laufzeit sechs bis acht Jahre beträgt.

Regelmäßig durchgeführte Stresstests zeigen, dass dank unserer Hedgingstrategie sogar eine massive Anhebung der Zinssätze nur relativ geringe und unwesentliche Auswirkungen auf unsere Finanzierungskosten hätte. Über die Collar-Instrumente nehmen wir allerdings weiterhin in gewissem Ausmaß an fallenden Zinssätzen teil. Der Hedgingprozess wird von der Risk Management-Abteilung einem unabhängigen Monitoring unterzogen.

Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die Sparkassen Immobilien AG minimiert ihre Liquiditätsrisiken durch eine nachhaltige Loan-to-Value Ratio, langfristige Rückzahlungsverpflichtungen und ausreichende Barreserven.

Dank unserem ständigen Liquiditätsmanagement können wir gewährleisten, dass bei Bedarf ausreichende Kredite und Kreditlinien zur Verfügung stehen, um unseren Verpflichtungen nachkommen und Chancen wahrnehmen zu können.

Ein weiterer Vorteil unseres konservativen Risikoansatzes besteht darin, dass rund 36 % des Immobilienbestandes vollständig unbelastet sind und bei Bedarf für Besicherungen

herangezogen werden könnten. Das Liquiditäts- und Finanzmanagement-Team der Sparkassen Immobilien AG kontrolliert die gesamte Finanzplanung und -strukturierung. Diese wird von der Risk Management-Abteilung, die regelmäßige Sensibilitätsanalysen der Liquiditätsplanung durchführt, unabhängig überwacht. Dadurch können zusätzliche Erkenntnisse über das Liquiditätsrisiko des Konzerns gewonnen werden.

Größere Engagements (vor allem auch Projektentwicklungen) dürfen erst nach dem positiven Abschluss einer Liquiditätsprüfung genehmigt werden.

Drittparteien-Risiken im Zusammenhang mit unseren Kreditgebern werden durch ein diversifiziertes Schuldenportfolio mit kleineren Krediten bei vielen verschiedenen Banken minimiert. Zusätzlich kann die Sparkassen Immobilien AG auf ihre langjährigen Beziehungen zu Banken verweisen, die ihr selbst in Zeiten restriktiver Kreditvergaben die benötigten Langzeitkredite sichern.

Operationale Risiken

Operationale Risiken werden durch die organisatorische Trennung betrieblicher Prozesse auf ein Minimum beschränkt: Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risk Management erfolgen getrennt, und alle größeren geschäftlichen Transaktionen werden einer strikten internen Kontrolle unterzogen. Das lokale interne Management der Sparkassen Immobilien AG arbeitet in allen Ländern eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen.

Außerdem führt die Interne Revision des Konzerns mit Unterstützung durch internationale Wirtschaftsprüfungskanzleien alljährlich mehrere interne Prüfungen des Konzerns durch. Im Rahmen des rollenden Dreijahresprüfplans werden Systemprüfungen der verschiedenen Konzerneinheiten durchgeführt. Die Interne Revision konzentriert sich auch auf das interne Kontrollsystem (IKS) des Konzerns. Dieses System basiert auf den Standards des Regelwerkes für interne Kontrollsysteme des COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), einer bewährten internationalen Richtlinie für interne Kontrollverfahren. Dank der detaillierten und transparenten internen Kontrollstruktur des Konzerns können operationale Risiken identifiziert, bewertet und einem ständigen Monitoring unterzogen werden. Die Befolgung der festgelegten und implementierten Richtlinien und Verfahren ist für den Erfolg des IKS entscheidend. Dazu gehören eine vernünftige Aufgabentrennung, formale Richtlinien und Bestimmungen sowie klar definierte Funktionen und Verantwortlichkeiten für alle Mitarbeiter. Detaillierte Risiko- und Kontrollmatrizen (RCM) dienen der Überprüfung der Funktionalität des IKS-Systems in allen wichtigen Prozessen.

Die verschiedenen Länder, in denen die Sparkassen Immobilien AG investiert ist, verfügen über unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen. Fehlende Rechtssicherheit oder die Unmöglichkeit, wirksame Rechtsmittel zeitgerecht in Anspruch zu nehmen, könnte sich auf unsere Finanzposition, die Betriebsergebnisse und Zukunftsaussichten deutlich negativ auswirken. Für Verträge mit internationalen oder lokalen Partnern und Dienstleistern über Eigentum, Entwicklung, Errichtung und Betrieb von Objekten in diesen Ländern gilt meist das Recht des Landes, in dem sich das Objekt befindet. Die Rechts-

systeme der CEE-Länder haben sich in den letzten Jahren drastisch zum Positiven verändert. Die Auslegung und der Verfahrensschutz der neuen Rechts- und Aufsichtssysteme müssen erst noch entwickelt werden.

Derartige Änderungen können zu einer uneinheitlichen Anwendung bestehender Gesetze und Vorschriften führen. In einigen Rechtsprechungen bestehen eventuell Unsicherheiten bezüglich des Eigentums an Immobilien, etwa die Verlässlichkeit von Rechtstiteln betreffend, die von früheren Eigentümern übernommen wurden oder bezüglich der Entschädigungsrechte im Enteignungsfall. Gründliche juristische Due-Diligence-Prüfungen verringern die Möglichkeit eines Eintrittes solcher Risiken auf ein Minimum und haben sich als besonders effektiv erwiesen.

Wir unterliegen auch aufgrund unerwarteter Änderungen geltender Gesetze oder regulativer Vorschriften bestimmten Risiken. Neue wirtschaftliche und politische Bedingungen in den Ländern, in denen wir tätig sind, können zu geänderten Vorschriften im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, Arbeitssicherheit, aber auch Mieten, Umweltschutz, Steuern, Arbeitsrecht, Datenschutz und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen führen. Dies kann sich auf die Entwicklung, das Eigentum und den Betrieb von Immobilien auswirken. Auch diese Risiken werden durch ständige Beobachtung und enge Beziehungen zu den Partnern vor Ort gemanagt.

Der rigorose Ansatz der Sparkassen Immobilien AG im Risk Management ermöglicht es uns, Entscheidungen überlegt und im Interesse unserer Aktionäre zu treffen.

Risiken aufgrund der Finanzkrise 2008

Die globale Finanzkrise des Jahres 2008 hat tiefgreifende Auswirkungen auf den Immobilien- und Finanzsektor, die die Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG beeinflussen. Obwohl sich unsere konservative Strategie im Umgang mit dieser Situation als weitgehend hilfreich erweist, sind wir trotzdem von der Krise betroffen. Uns interessieren in diesem Zusammenhang vor allem zwei Risikofelder: Mieterlöse und Finanzierungen.

Da keine geografische Region von der globalen Finanzkrise verschont geblieben ist, müssen wir davon ausgehen, dass auch einzelne Mieter mehr oder weniger stark darunter leiden, was sich ungünstig auf unsere Mieteinnahmen auswirken könnte. Die Mieten könnten möglicherweise zurückgehen, Mieteinheiten könnten länger leer stehen oder Mietverträge nur auf Teilflächen verlängert werden. Diese Risiken werden von den Asset-Management-Teams so weit wie möglich durch ständiges Monitoring gemildert. Im ständigen Dialog wird die Sparkassen Immobilien AG potenzielle Schwierigkeiten erkennen und entsprechend darauf reagieren.

Was die Finanzierungen betrifft, müssen wir uns dem anhaltenden Druck auf den Finanzmärkten stellen. Kreditvergaben werden heute restriktiver gehandhabt, und Kredite sind teurer, während zugleich der Vergabeprozess länger dauert. Die laufende Verschlechterung der Situation bei den größeren nationalen und internationalen Finanzinstituten könnte Finanzierungen für die Sparkassen Immobilien AG erschweren und in der Folge die Performance der Gruppe beeinträchtigen. Weitgehend gemildert wird dieses Risiko aber durch den geringen Refinanzierungsbedarf in den nächsten Jahren, durch kleinere Kredite bei vielen verschiedenen Instituten, niedrige Beleihungsanforderungen (LTV) und durch unsere langjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit mit Banken.

Ausblick

Die allgemeine wirtschaftliche Lage hat sich im vierten Quartal 2008 weiter verschlechtert. Eine mittelfristige, geschweige denn kurzfristige Entspannung der Situation ist gegenwärtig nicht absehbar. Wirtschaftsprognosen wurden mehrfach nach unten revidiert, und es besteht kein Konsens über die Entwicklung wesentlicher Parameter wie Inflation, Deflation, Zinslandschaft, Kapitalmarkt und vor allem den Zeitpunkt des Konjunkturumschwunges in den Investitionsmärkten der Sparkassen Immobilien AG.

Insgesamt herrschen über die Entwicklung der Märkte im Allgemeinen und der Immobilienmärkte im Besonderen unterschiedliche Ansichten. Das vor Kurzem noch als positiv gesehene Aufholpotenzial in den Ländern Zentral- und Osteuropas ist einem negativen Sentiment dieser Region gegenüber gewichen. Fallende Leitzinsen und steigende Immobilienrenditen führen dazu, dass das Interesse an Immobilien langsam wieder wächst – unter anderem aufgrund von längerfristigen Inflations-sorgen. Investoren stehen zum Teil wieder in den Startlöchern, jedoch ist die allgemeine Kapitalversorgung und Finanzierungs-bereitschaft noch sehr schwach und das Transaktionsvolumen damit weiterhin niedrig.

Wegen der sehr volatilen Situation auf den Finanz- und Immo-bilienmärkten sind konkrete Ergebnisprognosen derzeit seriös nicht zu tätigen. Davon unabhängig ist die Sparkassen Immobilien AG sehr gut aufgestellt. Wir sind daher zuversichtlich, trotz der Un-gewissheit im jetzigen Markt den eingeschlagenen Weg konstant weiter gehen zu können. Wir verfügen über ein nach Nutzungsart, geografischer Lage und Investmentgröße breit diversifiziertes Portfolio, das aus qualitativ hochwertigen Immobilien mit einer soliden Mieterstruktur in sehr guten Lagen besteht. Ein Drittel der Mieterträge stammt aus Wohnimmobilien, und über 70 % der Erträge werden in Deutschland und Österreich generiert, womit unser Portfolio generell widerstandsfähig ist. Angesichts der Situ-ation wurden die Expansionspläne überarbeitet und reduziert. Das Immobilienvermögen der Sparkassen Immobilien AG wird 2010 rund EUR 2 Mrd. betragen. Zusätzlich erlaubt es die sehr schlanke Organisationsstruktur der Sparkassen Immobilien AG, Effizienzen zu steigern und Kosten zu optimieren.

Der strategische Fokus wird 2009 auf der Forcierung und Optimierung des bestehenden Portfolios, aktivem Asset Management, der Fertigstellung der in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte und der Konzentration auf günstige Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten liegen. Das bedeutet für die weitere Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG:

_Wir werden mit der Fertigstellung der Projekte unseren Cashflow 2009 und 2010 deutlich steigern.

_Wir werden günstige Gelegenheiten für Ankäufe, zum Beispiel die Akquisition des neuen OMV Head Office in Wien, zur langfristigen Stärkung des Portfolios nutzen.

_Wir werden unsere solide konservative Finanzierungsstruktur beibehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In Wien wurden Verträge über den Ankauf des neuen OMV Head Office sowie des Hotels Marriott Courtyard abgeschlossen. Die neuen Objekte sind Bestandteil des Areals Viertel Zwei, das in unmittelbarer Nähe des Messegeländes zwischen Prater und Krieau liegt und einen der vielversprechendsten Bürostandorte in Wien darstellt. Das OMV Head Office verfügt über 40.000 m² Büromietfläche und wurde für das herausragende Gesamtkonzept mit dem DIVA Award ausgezeichnet. Das Vier-Sterne-Hotel Marriott Courtyard verfügt über 251 Betten und profitiert von der unmittelbaren Nähe des Messegeländes sowie der umliegenden Bürostandorte.

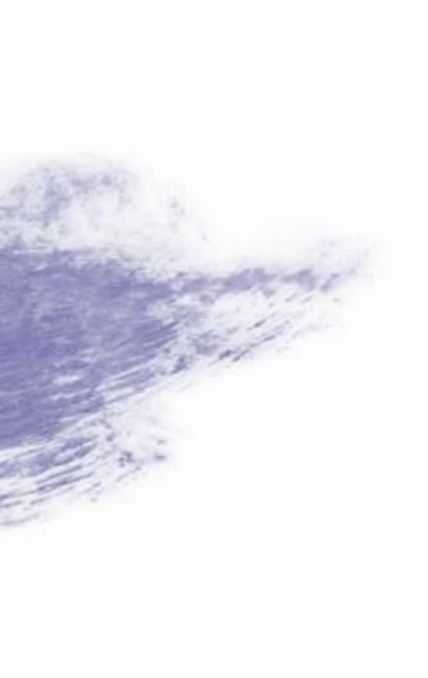
Parallel zum Kauf des neuen OMV Head Office wurde Einigung darüber erzielt, den Verkauf der bisherigen OMV-Zentrale am Otto-Wagner-Platz im neunten Wiener Gemeindebezirk an die BLM-IG Bauträger GmbH abzuschließen.

Die Transaktionen werden voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2009 abgeschlossen.



Konzernabschluss

- 56 Konzernbilanz
- 58 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 59 Konzern-Cashflow Statement
- 60 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
 - Ableitung des Grundkapitals
 - Entwicklung der Aktien
 - Kapitalrücklagen
- 61 Konzernanhang (Notes)
- 90 Immobilienportfolio
- 92 Bilanzeid
- 92 Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
- 94 Glossar
- 96 Impressum



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2008

in TEUR	Note	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		296	285
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15, 16		
a) Vermietete Immobilien		1.377.997	1.209.788
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		0	31.600
c) Selbst betriebene Hotels		148.276	90.390
d) Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke		281.389	196.674
		1.807.662	1.528.451
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		11.123	5.032
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		209	227
2. Beteiligungen		2.911	6.597
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern	20	16.951	1.577
		1.839.152	1.542.168
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	9.575	8.994
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		2.617	22.921
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		47.700	29.431
		59.892	61.346
II. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		2	87.144
III. Liquide Mittel	19	243.541	31.010
		303.435	179.500
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.958	1.080
		2.144.545	1.722.748

in TEUR	Note	31.12.2008	31.12.2007
PASSIVA			
A. Eigenkapital	21, 22		
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		323.676	329.489
III. Konzerngewinn		5.813	25.910
IV. Fremdanteil		26.088	16.694
		603.086	619.602
B. Genussscheinkapital (nachrangig)	23	286.879	297.094
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	24	668.807	468.475
2. Rückstellungen	20, 25		
a) Latente Steuern		40.566	34.406
b) Sonstige		17.794	8.613
		58.360	43.019
3. Sonstige Verbindlichkeiten	26		
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		150.753	76.014
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.739	11.699
c) Wohnbauförderung		5.136	5.624
d) Andere		12.143	5.489
		179.771	98.826
		906.938	610.320
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
1. Bank- und Finanzverbindlichkeiten	24	260.457	148.983
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22.281	12.563
3. Sonstige Verbindlichkeiten		57.525	29.770
		340.263	191.316
E. Rechnungsabgrenzungsposten		7.379	4.416
		2.144.545	1.722.748

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

vom 1.1.2008 bis zum 31.12.2008

in TEUR	Note	1.1. - 31.12. 2008	1.1. - 31.12. 2007
1. Umsatzerlöse	7	109.211	95.891
davon Mieterlöse		85.737	74.992
2. Neubewertung Liegenschaften	8	-30.682	41.119
3. Sonstige betriebliche Erträge	9	6.483	3.906
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	8.318	12.593
5. Betriebsleistung		93.330	153.509
6. Abschreibungen	16	-4.737	-3.894
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-64.801	-49.578
8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		23.792	100.037
9. Finanzergebnis	12	-9.552	-20.470
10. Aufwendungen für Genussscheine	13	-6.442	-44.166
11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT		7.798	35.401
12. Ertragssteuern	14	-2.072	-6.749
13. Periodenüberschuss nach Steuern		5.726	28.652
14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile)		87	-2.742
15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss)		5.813	25.910

Ergebnis je Aktie:

In der Kennziffer „Gewinn je Aktie“ wird der Periodenüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenüber gestellt.

		1-12/2008	1-12/2007
Eigenanteil am Konzerngewinn	in TEUR	5.813	25.910
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf		68.118.718	68.118.718
Konzerngewinn je Aktie (unverwässert = verwässert)	in EUR	0,09	0,38

Konzern-Cashflow Statement

in TEUR	2008	2007
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	7.798	35.401
Neubewertung von Liegenschaften	30.682	-41.119
Abschreibungen	4.737	3.894
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-8.318	-12.593
Gezahlte Steuern	-874	-861
Zinsensaldo	9.552	43.254
Genussscheinaufwand	6.442	21.382
Cashflow I	50.019	49.358
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-4.714	-11.956
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	26.433	78.560
Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA	151.909	139.592
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Konzern-Cashflow)	223.647	255.554
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von Immobilienvermögen	-330.626	-487.620
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellen Anlagen	-6.102	-3.510
De-/Investitionen in Finanzanlagen	6	-224
Erlös aus Veräußerung von Immobilien bzw. -besitzgesellschaften	52.975	164.977
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	29.171	8.768
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-254.576	-317.610
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Begebung von jungen Aktien	0	0
Erwerb eigene Genussrechte	-2.039	-61.746
Einzahlung Fremddanteile	10.920	-885
gezahlte Ausschüttung s IMMO INVEST	-14.174	-16.714
Netto-Geldzufluss/-abfluss	200.332	207.500
Gezahlte Zinsen	-38.723	-28.533
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	156.316	99.622
Nettoveränderung von liquiden Mitteln	125.387	37.566
Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Beginn des Geschäftsjahres	118.154	80.588
Liquide Mittel, Wertpapiere, Wertrechte und Anteile am Ende des Geschäftsjahres	243.541	118.154
	125.387	37.566

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 1.1.2008	247.509	241.301	114.098	16.694	619.602
Cash-Flow Hedges	0	0	-41.850	0	-41.850
darauf entfallende Ertragssteuern	0	0	10.127	0	10.127
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-31.723	0	-31.723
Konzernergebnis	0	0	5.813	-87	5.726
Summe erfasster Erträge und Aufwendungen	0	0	-25.910	-87	-25.997
Erwerb	0	0	0	10.920	10.920
Abgang	0	0	0	-1.439	-1.439
Stand 31.12.2008	247.509	241.301	88.188	26.088	603.086

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 1.1.2007 (At Cost)	247.509	241.301	35.863	33.430	558.103
Änderung der Bilanzierungsmethode/Restatement	0	0	52.989	1.123	54.112
Stand 1.1.2007 (Fair Values)	247.509	241.301	88.852	34.553	612.215
Finanzinstrumente - Available-for-Sale	0	0	4.271	0	4.271
Währungsdifferenzen	0	0	-3.742	-77	-3.819
darauf entfallende Ertragssteuern	0	0	-1.193	0	-1.193
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-664	-77	-741
Konzernergebnis	0	0	25.910	2.742	28.652
Summe erfasster Erträge und Aufwendungen	0	0	25.246	2.665	27.911
Erwerb	0	0	0	5.529	5.529
Abgang	0	0	0	-26.053	-26.053
Stand 31.12.2007	247.509	241.301	114.098	16.694	619.602

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2008	1.1.2008	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.12.2008	1.1.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 147.110 (31.12.2007: TEUR 192.020) gebundene Rücklagen nach § 130 Abs. 1 AktG dar.

Konzernanhang (Notes)

SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

1. BERICHTERSTATTUNG NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (kurz „s IMMOBILIEN AG“) basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihres Konzernabschlusses für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Jänner 2005 beginnen, nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, welche nach Art 6 Abs.2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union International übernommenen Financial Reporting Standards (IFRS) entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in nationales Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards (IFRS). § 245a Abs. 1 UGB normiert eine Verpflichtung, den Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS) in Sinne des Art. 4 Abs 1 IAS-VO 1606/2002 aufzustellen.

1.1. Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses Abschlusses zur Veröffentlichung waren die folgenden Überarbeitungen und Interpretationen vom IASB veröffentlicht und zum Teil bereits in EU-Recht übernommen, jedoch für das Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden.

a) In EU-Recht übernommen und im Amtsblatt der EU veröffentlicht:

– IFRS 8 „Geschäftssegmente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Dieser Standard ersetzt IAS 14 und sieht vor, die Segmentberichterstattung so aufzubereiten, wie unternehmensintern

an den zentralen Entscheidungsträger des Unternehmens – als Grundlage für Entscheidungen hinsichtlich Leistungsbeurteilung und Ressourcenallokation – berichtet wird (Management Approach).

– Überarbeitete Fassung des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ (anzuwenden im Zusammenhang mit qualifizierten Vermögenswerten, deren Aktivierung am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnt): Die wesentlichste Änderung besteht darin, dass die bisherige Benchmark-Methode nicht mehr zulässig sein wird, d.h. Fremdkapitalkosten können nicht mehr ohne Rücksicht auf die Verwendung des Fremdkapitals sofort im Aufwand erfasst werden. Die Überarbeitung wird keine Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns haben, da bereits jetzt die bei qualifizierten Vermögenswerten angefallenen Fremdkapitalkosten aktiviert werden.

– Überarbeitete Fassung des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die Klarstellung der Ausdrücke „Ausübungsbedingungen“ und „Annullierungen“.

– IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“ (wäre anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2008 beginnen, wurde aber mit verpflichtender Anwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 29. März 2009 beginnen in EU-Recht übernommen): Diese Interpretation enthält Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, durch die eine Regierung oder eine andere Institution Aufträge an private Betreiber vergibt, um öffentliche Dienstleistungen bereitzustellen.

– IFRIC 13 „Kundentreueprogramme“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen): Diese Interpretation widmet sich der Rechnungslegung von Unternehmen, die Prämiegutschriften (Treuepunkte oder Flugmeilen) an Kunden vergeben, die diese beim Kauf anderer Güter oder Dienstleistungen erhalten.

– IFRIC 14 „IAS 19 - Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Diese Interpretation gibt allgemeine Leitlinien zur Bestimmung der Obergrenze des Überschussbetrags eines Pensionsfonds, der nach IAS 19 als Vermögenswert angesetzt werden kann.

Überarbeitete Fassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Diese Überarbeitung betrifft vorwiegend formale Aspekte des IAS 1 und stellt das Ergebnis der ersten Phase des Konvergenzprojekts von IASB und FASB zur Verbesserung und Harmonisierung der Darstellung von Finanzinformationen dar.

Änderungen des IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben“ und des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ im Hinblick auf kündbare Instrumente und Verpflichtungen, die bei Liquidation entstehen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): In Folge der Änderungen werden einige Finanzinstrumente, die derzeit die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit erfüllen, als Eigenkapital klassifiziert, weil sie den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

Änderungen des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und des IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“ hinsichtlich der Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung in separaten Abschlüssen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Bei erstmaliger Anwendung der IFRSs in Einzelabschlüssen sollen es diese Änderungen dem Anwender erleichtern, die Anschaffungskosten von Beteiligungen an Tochtergesellschaften, gemeinschaftlich geführten oder assoziierten Unternehmen zu bestimmen. Außerdem sind die von solchen Unternehmen erhaltenen Dividenden künftig zur Gänze als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, unabhängig davon, ob die Ausschüttung aus Ergebnissen vor oder nach dem Erwerbzeitpunkt stammt.

„Improvements to IFRSs“, eine Sammlung von 35 Änderungen an verschiedenen Standards (grundsätzlich anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, wobei für manche Änderungen abweichende Daten angegeben sind): Dieses Dokument ist das Ergebnis des ersten Annual Improvements Project, das vom IASB zur Durchführung kleinerer, nicht dringender Änderungen an bestehenden Standards ins Leben gerufen wurde.

b) Noch nicht in EU-Recht übernommen:

Überarbeitete Fassungen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und des IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“ (beide anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen): Die wesentlichen Änderungen betreffen vornehmlich Unternehmenserwerbe, die keinen vollständigen, d.h. 100%igen Anteilserwerb zum Gegenstand haben (z.B. Neuregelung der bilanziellen Darstellung von Minderheitenanteilen; erfolgswirksame Neubewertung bereits bestehender Beteiligungsanteile bei erstmaliger Erlangung der Kontrolle; erfolgsneutrale Erfassung von Änderungen der Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust).

Überarbeitete Fassung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (anzuwenden von Unternehmen, welche für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, erstmalig IFRS anwenden): Die Änderungen betreffen ausschließlich den formalen Aufbau von IFRS 1, der Inhalt bleibt unverändert. Durch die neue Struktur soll die Klarheit und die Anwendbarkeit des Standards verbessert werden.

Ergänzung zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ hinsichtlich Risikopositionen, die für das Hedge Accounting qualifizieren (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen): Die Ergänzung konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungen (Hedge Accounting) auf zwei konkrete Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziellen gesicherten Grundgeschäft.

IFRIC 15 „Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen): Diese Interpretation vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten wie beispielsweise Wohnungen oder einzelnen Häusern „ab Plan“ (also bevor die Errichtung abgeschlossen ist) seitens der Errichtungsgesellschaft.

IFRIC 16 „Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen): Diese Interpretation stellt klar, was als Risiko bei der Absicherung

einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb anzusehen ist und wo innerhalb der Unternehmensgruppe das Sicherungsinstrument zur Minderung dieses Risikos gehalten werden darf. Außerdem wird geklärt, wie jene Beträge, die bei Veräußerung der Investition aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern sind, bestimmt werden sollen.

IFRIC 17 „Sachauschüttungen an Eigentümer“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen): Diese Interpretation regelt die Bewertung und Bilanzierung anderer Vermögenswerte als Zahlungsmittel, wenn diese als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner übertragen werden sollen.

IFRIC 18 „Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden“ (anzuwenden für Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 erfolgen): Diese Interpretation stellt die Anforderungen der IFRSs für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden ein Objekt, eine Anlage oder Betriebsmittel erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu verwenden muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder dem Kunden einen permanenten Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren (zum Beispiel Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wasser).

Diverse Ergänzungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ sowie IFRIC 9 „Neubewertung eingebetteter Derivate“ mit verpflichtender Anwendung auf Geschäftsjahre, die ab dem 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 beginnen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden nicht frühzeitig angewendet. Mögliche Auswirkungen der überarbeiteten Standards und Interpretationen im jeweiligen Jahr der erstmaligen Anwendung werden derzeit durch das Management analysiert.

Für zukünftige Wirtschaftsjahre sind insbesondere aus dem IFRS 8 „Operative Segmente“, dem überarbeiteten IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ sowie den Anpassungen des IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Auswirkungen auf die s IMMOBILIEN AG absehbar.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

2.1. Geschäftstätigkeit

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

2.2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der s IMMOBILIEN AG 70 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der s IMMOBILIEN AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung):

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
CEE Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG	Wien	A	48.000.000	100	EUR	
CEE CZ Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	
AKIM Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
IMMIN Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
WO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
CEE Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
API Holding AG	Salzburg	A	100.000	98	EUR	
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	Wien	A	3.982.500	99,74	EUR	
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	Wien	A	8.299.238	70	EUR	31.12.2008 *
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	31.12.2008
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	01.01.2008
Hansa Immobilien EOOD	Sofia	BG	5.000	77	BGN	
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000	100	BGN	
SIAG HOLDING LIMITED	Nicosia	CY	3.000	100	EUR	
Areal CZ spol. s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	
Eltima Property Company s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
Vila Property s.r.o.	Prag	CZ	1.200.000	100	CZK	
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
Tolleson a.s.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Lützow-Center GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Ikaruspark GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
SIAG Deutschland Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	27.522.000	65	EUR	
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Stichtag Erstkonsolidierung
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000	99,74	EUR	
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000	99,74	EUR	
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000	75,00	EUR	
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	01.01.2008
K.J. Ejendomme Syd APS	Arhus	DK	1.000.000	100	EUR	
H.W.I. I ApS	Arhus	DK	7.000.000	100	DKK	
H.W.I. III ApS	Arhus	DK	30.000.000	100	DKK	
H.W.I. IV ApS	Arhus	DK	1.000.000	100	DKK	
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Aarup	DK	125.000	99,71	DKK	
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Aarup	DK	125.000	99,71	DKK	
GERMAN PROPERTY INVESTMENT III APS (GPI III APS)	Aarup	DK	125.000	99,71	DKK	
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonhasznosító Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	Budapest	H	100.000.000	100	HUF	
Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.	Budapest	H	477.000.000	100	HUF	
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	3.392.600.000	100	HUF	
Szegedi Holding Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	01.07.2008**
Maros Holding Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	01.07.2008**
s Immo Hungary Kft.	Budapest	H	98.600.000	100	HUF	01.07.2008**
Szegedi ut Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	10.000.000	100	HUF	
Nagymezo utcai Projektfelveztesi Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	1.000	100	RON	
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	82	RON	
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020	100	RON	
Galvaniho Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
Galvaniho 2, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
IPD - International Property Development, s.r.o.	Bratislava	SK	1.000.000	100	SKK	
SIAG Fachmarktzentren s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	01.07.2008
Galvaniho 4, s.r.o.	Bratislava	SK	200.000	100	SKK	01.01.2008
Austria Real Invest Ukraine LCC	Kiew	UA	66.382	100	UAH	
Eurocenter, d.o.o.	Zagreb	HR	20.000	100	HRK	01.01.2008

* Nominalkapital = Komplementär- und Kommanditkapital

** Aufspaltung per 01.07.2008

Mit Wirkung zum 1.1.2008 erfolgte der Erwerb sämtlicher Anteile an der Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH, diese ist ihrerseits Alleineigentümerin der EUROCENTER drustvo s ogranicenom odgovornosc, Zagreb. Der Kaufpreis betrug rund EUR 0,1 Mio., Verbindlichkeiten wurden insgesamt in Höhe von EUR 33,5 Mio. übernommen.

Im Geschäftsjahr wurde das Portfolio um ein Büroprojekt, Galvaniho 4 s.r.o, Bratislava, erweitert. Dieses Objekt wird ein Business Center mit insgesamt 21.800 m² Büro-Mietfläche und weiteren 1.900 m² Mietfläche für Retail und ein Restaurant. Der Kaufpreis betrug rund EUR 7,3 Mio. Verbindlichkeiten wurden insgesamt in Höhe von EUR 10,2 Mio. übernommen.

Die SIAG Hotel Bratislava, s.r.o., eine neu gegründete Tochter der CEE CZ Immobilien GmbH, wurde im 3. Quartal 2008 erstkonsolidiert.

Im letzten Quartal wurden Kommanditanteile an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG um den vorläufigen Kaufpreis von EUR 23,3 Mio. erworben. Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden insgesamt in Höhe von EUR 26,3 Mio. übernommen. Diese Gesellschaft ist Eigentümer, Betreiber und Errichter des Hotel Marriott im ersten Wiener Gemeindebezirk.

Des weiteren wurden 100 % der Anteile an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. erworben.

Die SIAG Property I GmbH ist eine ab 01.01.2008 voll konsolidierte Tochtergesellschaft der s IMMOBILIEN AG, welche 2008 deutsche Wohnimmobilien erworben hat.

4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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

6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

SACHANLAGEN

Vermietete Immobilien

Die Bewertung des vermieteten Immobilienvermögens erfolgt ab 1.1.2007 nach der im IAS 40 enthaltenen Zeitwertmethode („fair values“).

Die Liegenschaften, welche weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage bewertet. Die Bewertung erfolgte auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung der

zukünftig nachhaltig erwirtschaftbaren Mieterträge und marktüblichen Zinssätze (Inland: 2,5 % – 5,5 %, Ausland: 5,3 % – 9,2 %). Liegenschaften, die zeitnah zum Bilanzstichtag gekauft wurden, werden auf Basis der Anschaffungskosten bewertet.

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

Unter dieser Position werden die Buchwerte jener Immobilien zum Ausweis gebracht, für welche seitens der Konzern-Geschäftsleitung die Intention besteht, diese zeitnah zu veräußern.

Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die selbst betriebenen Hotelimmobilien werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gem. IAS 16 (at cost) bewertet. Diese Bewertungsmethode wird auch für die sonstigen Sachanlagen angewandt.

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

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

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

Anlagen in Bau

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung der Anlagen in Bau erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Finanzierungskosten. Bis zum 31.12.2008 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 6.049 aktiviert.

Beteiligungen und Wertpapiere

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Liquide Mittel

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

Steuern

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungswert erfasst.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

Die s IMMOBILIEN AG Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinssatz-SWAPs, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 1.481; per 31.12.2007: TEUR 6.769) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 35.354; per 31.12.2007: TEUR 0).

in TEUR	Volumen	Positiver Marktwert	Negativer Marktwert
Swaps	415.087		-26.907
Caps	245.000	1.481	
Collars	200.000		-8.447
Summe	860.087	1.481	-35.354

Im Geschäftsjahr 2008 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 41.850, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und ein Ertrag von TEUR 1.208, der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzierungsertrag“ ausgewiesen wird.

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

fristigem 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- und 12-Monats EURIBOR gekoppelt ist, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der s IMMOBILIEN AG, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzählung erst im Zuge des Baufortschrittes des Immobilienprojektes erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzuschließen. Die Auszahlungen im Zuge des Baufortschrittes stellen erwartete mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Zahlungsflüsse dar.

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

Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der EURIBOR. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten. Der Risikoaufschlag wird nicht berücksichtigt.

Sicherungsinstrumente

Die s IMMOBILIEN AG verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die aufgrund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows insbesondere aufgrund von einem Anstieg des Zinsniveaus in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („Hedging Instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinsscaps und Zinsscollars eingesetzt. Bei den nicht-linearen 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.

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Käufe und Verkäufe von Wertpapieren wurden zum Handelstag bilanziert.

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND DER BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7. UMSATZERLÖSE UND SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

Die Darstellung der Segmente erfolgt nach Regionen basierend auf dem Standort der Immobilien (Hauptsegmentierung) und Nutzungsart der Immobilien (Nebensegmentierung).

Die Hauptsegmentierung umfasst folgende Regionen (in TEUR):

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007
Umsatzerlöse	31.440	36.343	46.559	33.079
Neubewertung Liegenschaften	4.045	29.273	-47.003	-7.441
Sonstige betriebliche Erträge				
inkl. Veräußerungsgewinne	4.137	3.510	5.894	864
Betriebsleistung	39.622	69.126	5.450	26.502
Abschreibungen	-64	-29	-95	-61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.685	-22.627	-31.842	-15.072
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.873	46.470	-26.487	11.369
Langfristiges Vermögen				
Stand 31.12.	550.709	451.730	541.898	571.225
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich)				
Stand 31.12.	674.278	541.585	275.804	210.269

Slowakei		Tschechien		Ungarn		Bulgarien		Rumänien		Ukraine		Kroatien		Summe	
1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007	1-12 2008	1-12 2007
6.486	4.246	7.007	6.491	12.856	12.747	0	0	2.351	2.985	0	0	2.512	0	109.211	95.891
-15.785	1.835	33.720	1.777	-15.968	15.675	0	0	7.838	0	0	0	2.471	0	-30.682	41.119
8	11	767	10.908	4.072	1.100	-197	16	0	90	97	0	23	0	14.801	16.499
-9.291	6.092	41.494	19.176	960	29.522	-197	16	10.189	3.075	97	0	5.006	0	93.330	153.509
-55	-54	-77	-102	-3.336	-2.488	-49	0	-1.055	-1.160	-6	0	0	0	-4.737	-3.894
-2.284	-1.438	-3.401	-3.660	-4.545	-3.983	-401	-324	-1.750	-2.313	-222	-161	-671	0	-64.801	-49.578
-11.630	4.600	38.016	15.414	-6.921	23.051	-647	-308	7.384	-398	-131	-161	4.335	0	23.792	100.037
117.894	65.053	169.155	105.646	194.609	205.121	109.860	59.389	130.851	83.960	38	44	24.138	0	1.839.152	1.542.168
28.369	7.858	44.875	71.095	123.738	76.607	8	0	32.872	0	2	0	13.871	0	1.193.817	907.414

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Mieterträge	85.737	74.992
Betriebskosten	23.474	20.899
	109.211	95.891

Nach Nutzungsarten der Immobilien ergibt sich folgende Unterteilung:

Segmentierung nach Nutzungsart	Verteilung der Mieterlöse 1-12/2008		Verteilung der Mieterlöse 1-12/2007	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	35.764	41,71	33.138	44,19
Wohnobjekte	28.599	33,36	16.363	21,82
Geschäftsobjekte	17.377	20,27	19.436	25,92
Hotel	3.997	4,66	6.055	8,07
	85.737	100,00	74.992	100,00

8. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Veränderung Fair Values	-17.474	41.119
Abwertung Anlagen in Bau, Dotierung drohende Verluste	-13.208	0
	-30.682	41.119

Der Gross Operating Profit (GOP) aus dem Hotel Marriott in Budapest weist folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Umsatzerlöse	16.471	11.018
Direkt zurechenbare Kosten	-11.700	-8.831
Sonstige Kosten	-875	-1.212
	3.896	975

9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Gross Operating Profit/Hotelbetrieb	3.896	975
Auflösung Wohnbauförderung	489	489
Sonstige	2.098	2.442
	6.483	3.906

Die Duna Szálloda Zrt. beschäftigte zum Bilanzstichtag 223 (i. Vj. 223) Mitarbeiter. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zurechenbaren Kosten enthalten.

10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-12/2008	1-12/2007
Veräußerungserlös:			
Vermietete Immobilien	16.271		
Zur Veräußerung bestimmt	36.704	52.975	182.594
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	-13.057		
Zur Veräußerung bestimmt	-31.600	-44.657	-170.001
		8.318	12.593

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien umfasst den Erfolg aus dem Verkauf von fünf Immobilien und zwei Liegenschaftsanteilen in Österreich sowie einer deutschen Immobilie.

11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR		1-12/2008	1-12/2007
den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen			
Betriebskosten		27.496	21.693
Einzelwertberichtigungen von Forderungen		4.259	525
Instandhaltungsaufwand		10.463	6.251
Vermittlungsprovisionen		2.154	575
Sonstige		835	3.348
		45.207	32.392
allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
Managementhonorare und Verwaltungskosten		3.487	5.135
Personalaufwendungen		3.477	2.077
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten		6.541	4.879
Sonstige Steuern und Gebühren		985	632
Vertriebskosten, Werbe- und Repräsentationsaufwand		1.075	1.145
Dotierung der Rückstellung für Transaktionsrisiken		0	1.900
Sonstige		4.029	1.418
		19.594	17.186
		64.801	49.578

Die Mitglieder des Vorstandes sind Dienstnehmer der s IMMOBILIEN AG. Der Aufwand für Bezüge, welcher auf die im Berichtsjahr tätigen Vorstandsmitglieder entfällt, beträgt insgesamt TEUR 770 (i.Vj. TEUR 848). Dieser beinhaltet auch mit TEUR 150 (i.Vj. TEUR 200) Prämien, mit TEUR 48 (i.Vj. TEUR 343) Aufwendungen für Altersversorgung und mit TEUR 10 (i.Vj. TEUR 1) Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 58 (im Vorjahr 38) eigene Mitarbeiter und 1 freien Mitarbeiter. Einzelne Dienstleistungen sind an die IMMORENT AG ausgelagert.

An Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich der Aufsichtsratsmitglieder von Konzerngesellschaften) wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 77 (i.Vj. TEUR 71) gewährt. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Finanzierungsaufwand	-38.723	-29.975
Finanzierungsertrag	29.171	9.505
	-9.552	-20.470

Finanzierungsaufwand

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Bank-Kreditzinsen	-36.962	-23.515
Sonstige Zinsaufwendungen	-628	-2.282
Aufwendungen aus der Vorbereitung einer Kapitalerhöhung	0	-1.055
Sonstige Finanzierungsaufwendungen	-1.133	-3.123
	-38.723	-29.975

Die sonstigen Finanzierungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Nebenkosten der Kreditgewährung.

Finanzierungsertrag

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Bankzinsen	5.086	5.739
Sonstige Zinserträge (insbesondere aus Barvorlagen)	2.046	2.408
Erträge aus Beteiligungen	14.194	1.358
Erträge aus Währungsdifferenzen	6.304	0
Diverse	1.541	0
	29.171	9.505

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Kommanditanteilen im Nominale von TEUR 5.812 und der damit erforderlichen Erstkonsolidierung der PCC-Hoteleinrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co KG (einschließlich der an dieser Gesellschaft bestehenden typisch stillen Einlage) ergab sich ein Ertrag aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 13.722.

13. AUFWENDUNGEN FÜR GENUSSSCHEINE

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	-4.543	-22.784
Aufwand aus der Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens	-1.679	0
Aufwand aus dem Genussschein- einzug	-220	-10.808
Aufwand aus der Änderung der Genussscheinbedingungen	0	-10.574
	-6.442	-44.166

14. ERTRAGSSTEUERN

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Laufender Steueraufwand	1.354	468
Latenter Steueraufwand	6.230	9.982
Aperiodischer latenter Steuerertrag	-5.512	-3.701
	2.072	6.749

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	1-12/2008	1-12/2007
Periodenüberschuss vor Steuern	7.798	35.401
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	1.950	8.850
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	5.175	-2.168
Steuerminderungen/Steuermehrungen aufgrund von steuerbefreiten bzw. steuerneutralen Erträgen und Aufwendungen	459	3.768
Aperiodischer Steueraufwand/-ertrag	-5.512	-3.701
Ausgewiesene Ertragsteuern	2.072	6.749

Der aperiodische Steuerertrag resultiert insbesondere aus der Verwertung von bisher nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen in Österreich und aus der Aktivierung von Beteiligungssiebel gem. § 12 Abs. 3 Z 2 KStG.

BILANZ

15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Buchwert zum 1.1. „Fair Values“	1.209.788	844.641
Zugänge	198.740	373.141
Abgänge	-13.056	-1.835
Umgliederungen	0	-31.600
Aufwertungen	71.004	52.190
Abwertungen	-88.479	-26.749
Buchwert zum 31. 12.	1.377.997	1.209.788

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-12/2008	1-12/2007
Österreich	11.569	34.118
Deutschland	50.632	338.225
Tschechien	70.002	194
Ungarn	481	604
Slowakei	41.525	0
Rumänien	2.962	0
Kroatien	21.569	0
	198.740	373.141

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Österreich	451.121	440.963
Deutschland	541.278	537.650
Tschechien	163.610	59.280
Ungarn	115.668	131.155
Slowakei	71.480	40.740
Rumänien	10.800	0
Kroatien	24.040	0
	1.377.997	1.209.788

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

Deutschland	0	31.600
	0	31.600

Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 1.041.084 sind mit Hypotheken für langfristige Bankverbindlichkeiten belastet.

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

Selbst betriebene Hotels

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Österreich	59.803	0
Ungarn	65.178	63.093
Rumänien	23.295	27.297
	148.276	90.390

Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke

Österreich	18.890	2.452
Deutschland	121	1.486
Rumänien	96.605	56.514
Bulgarien	109.736	59.382
Tschechien	2.818	46.096
Slowakei	46.127	24.023
Ungarn	7.092	6.721
	281.389	196.674

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 167.804 (im Vorjahr 122.760).

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens (ohne als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) zeigt folgende Zusammensetzung:

in TEUR	Anschaffungswerte 1.1.08	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Konsolidierte Kreis- zugänge	Anschaffungswerte 31.12.08
Immaterielle Vermögensgegenstände					
a) Sonstige immaterielle Anlagen	326	96	-4	19	437
Sachanlagen					
a) Selbst betriebene Hotels	96.097	4.256	-3.042	59.804	157.115
b) Sonstige Sachanlagen	7.073	6.825	-281	821	14.438
Finanzanlagen					
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	227	7	-25	0	209
b) Beteiligungen	6.597	0	-3.686	0	2.911
Gesamt	110.320	11.184	-7.038	60.644	175.110

in TEUR	Kumulierte Abschrei- bungen 1.1.08	Abschrei- bungen	Abgänge	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.08	Buch- werte 1.1.08	Buch- werte 31.12.08
Immaterielle Vermögensgegenstände						
a) Sonstige immaterielle Anlagen	-41	-101	1	-141	285	296
Sachanlagen						
a) Selbst betriebene Hotels	-5.707	-3.227	95	-8.839	90.390	148.276
b) Sonstige Sachanlagen	-2.041	-1.409	135	-3.315	5.032	11.123
Finanzanlagen						
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	227	209
b) Beteiligungen	0	0	0	0	6.597	2.911
Gesamt	-7.789	-4.737	231	-12.295	102.531	162.815

Werte aus Vorjahr:

in TEUR	Anschaffungswerte 1.1.07	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Konsol. Kreis- zugänge	Anschaffungswerte 31.12.07
Immaterielle Vermögensgegenstände					
a) Sonstige immaterielle Anlagen	57	238	0	31	326
Sachanlagen					
a) Selbst betriebene Hotels	75.881	20.216	0	0	96.097
b) Sonstige Sachanlagen	3.666	4.231	-929	105	7.073
Finanzanlagen					
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	141	142	-56	0	227
b) Beteiligungen	6.886	792	-1.081	0	6.597
Gesamt	86.631	25.619	-2.066	136	110.320

in TEUR	Kumulierte Abschrei- bungen 1.1.07	Abschrei- bungen	Abgänge	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.07	Buch- werte 1.1.07	Buch- werte 31.12.07
Immaterielle Vermögensgegenstände						
a) Sonstige immaterielle Anlagen	-21	-20	0	-41	36	285
Sachanlagen						
a) Selbst betriebene Hotels	-2.608	-3.099	0	-5.707	73.273	90.390
b) Sonstige Sachanlagen	-1.895	-776	630	-2.041	1.771	5.032
Finanzanlagen						
a) Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	141	227
b) Beteiligungen	0	0	0	0	6.886	6.597
Gesamt	-4.524	-3.895	630	-7.789	82.107	102.531

17. FINANZANLAGEN

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

Beteiligungen

	Anteil in %	31.12.2008 in TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,83	2.285
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	621
Sonstige		5
		2.911

18. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind enthalten:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Barwert Erfolgsgarantie	1.615	1.846
Zugesagte, noch nicht erhaltene Annuitätenzuschüsse	586	708
Laufende Steuerguthaben	19.939	10.084
Verrechnungskonten Hausverwaltungen	1.059	717
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	1.498	9.339
Diverse	23.003	6.737
	47.700	29.431

19. LIQUIDE MITTEL

Hierunter werden täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten und Festgelder erfasst.

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Erste Bank Gruppe	214.161	18.924
Andere Kreditinstitute	29.264	11.998
Kassenbestand	116	88
	243.541	31.010

20. LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Betreffend temporäre Differenzen bei

in TEUR	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Steuerliche Verlustvorträge	10.792	3.879	178	386
Immobilienvermögen	-2.168	-2.302	-39.117	-32.601
Derivate	8.294	0	0	-1.517
Sonstiges	33	0	-1.627	-674
	16.951	1.577	-40.566	-34.406

Die latenten Steuerschulden sind unter den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen. Die Berechnung der latenten Steueransprüche und -schulden erfolgte auf Basis der einzelnen Konzerngesellschaften.

21. EIGENANTEILE AM EIGENKAPITAL

Das Grundkapital (der Konzernmuttergesellschaft) in Höhe von TEUR 247.509 zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Das Grundkapital ist zur Gänze bar einbezahlt.

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Im Berichtsjahr erfolgte keine Erhöhung des Grundkapitals.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Der Konzern der Sparkassen Immobilien AG steuert sein 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, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Note 23 näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zustehende Eigenkapital setzt sich aus den ausgegebenen Aktien, Kapitalrücklagen, Gewinnrücklagen und dem Konzerngewinn (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. Ausschüttungen an die Aktionäre sind derzeit nicht vorgesehen (Thesaurierung).

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 unverändert.

22. FREMDANTEILE AM EIGENKAPITAL

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 26.088 betreffen mit TEUR 25.755 die Hansa Immobilien EOOD/ Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %), mit TEUR 167 die DUAL Construct Invest S.R.L. (Fremdanteil 18 %) mit TEUR 165 die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG (Fremdanteil 0,26 %) sowie mit TEUR 1 die API Holding AG (Fremdanteil 2 %).

23. GENUSSSCHEINKAPITAL (NACHRANGIG)

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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2008 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 4.543.

Zum Dezember 2008 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 88,96 je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

	Genussschein- kapital TEUR	Ergebnis- vortrag TEUR	Ergebnis Periode TEUR	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens TEUR	insgesamt TEUR
GenussscheinKapital 1. Jänner 2008	236.242				236.242
Ergebnisvortrag 1. Jänner 2008		38.068			38.068
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007			22.784		22.784
Ausschüttung vom 28. April 2008			-14.174		-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610		0
Rückkauf und Einzug von 76.005 Stück	-1.890	-373			-2.263
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.543		4.543
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens	0	0	0	1.679	1.679
GenussscheinKapital zum 31. Dezember 2008	234.352	46.305	4.543	1.679	286.879

Werte aus Vorjahr:	Genussschein- kapital TEUR	Ergebnis- vortrag TEUR	Ergebnis Periode TEUR	insgesamt TEUR
GenussscheinKapital	278.573			
Ergebnisvortrag 1. Jänner 2007		44.889		
Rückkauf und Einzug von 582.509 Stück im Juli bzw. September 2007	-42.331	-6.821		
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			22.784	
GenussscheinKapital zum 31. Dezember 2007	236.242	38.068	22.784	297.094

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben nunmehr eine Laufzeit bis 31. Dezember 2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber wie auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31. Dezember 2017 jährlich kündigen können.

Für 2008 ist eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 14.060 im ersten Halbjahr 2009 vorgesehen.

24. BANKVERBINDLICHKEITEN

	< 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	> 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
langfristige Bankverbindlichkeiten		112.000	556.807	668.807
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	22.509			22.509

Langfristige Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von TEUR 86.864 (i. Vj. TEUR 64.185) sind mit fixer Verzinsung ausgestattet. Die restlichen Kredite sind variabel verzinst – in der Regel mit Euribor Bindung. Durch Hedge-Geschäfte sind die Zinsen der variabel verzinslichen Kredite insbesondere gegen steigende Zinsen abgesichert.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sind unter der Position kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten erfasst.

25. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen entwickelten sich in Summe wie folgt:

	Stand 1.1.	Konsol.kreis Veränderung	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.
Laufende Ertragssteuern	457	0	-457	0	1.140	1.140
Latente Ertragssteuern	34.406	1.655	-647	0	5.152	40.566
Projekt- und Transaktionsrisiken	7.400	0	0	-2.800	7.600	12.200
Diverse	756	0	-722	-34	4.454	4.454
	43.019	1.655	-1.826	-2.834	18.346	58.360

Für Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten ist mit TEUR 12.200 vorgesorgt.

Die diversen Rückstellungen enthalten eine Vorsorge für Pensionsleistungen an ein Mitglied des Vorstandes in Höhe von TEUR 549.

26. LANGFRISTIGE SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen großteils gegenüber der Erste Bank Gruppe. Diese Position beinhaltet hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten mit einer variablen Zinsbindung.

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 in Höhe von TEUR 11.739 (i.Vj. TEUR 11.699) wurden von den Mietern von vier Objekten geleistet. Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge unterliegen einer Wertanpassung und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den jeweiligen Mieter zurückzahlen, wobei sich der Rückzahlungsbetrag für jedes Jahr der Laufzeit des Mietvertrages um 2 % vermindert („Verwohung“).

Die Wohnbauförderung in Höhe von TEUR 5.136 (i.Vj. TEUR 5.624) ist bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen (hypothekarische Besicherung auf den geförderten Liegenschaften). Die Restlaufzeit der Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge und der Wohnbauförderung liegt grundsätzlich über fünf Jahren.

Seitens der S-Tourismusfonds Management Aktiengesellschaft, Wien wurde eine stille Beteiligung an der Duna Szálloda Zrt. (TEUR 2.000) zugezählt.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen zum Großteil Mieterkautionen.

SONSTIGE ANGABEN

27. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

28. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

Bindung an EUR

Wertsicherung an internationale Indizes

29. CASH-FLOW-STATEMENT

Das Cash-flow-Statement zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Zeitraumes durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb des Cash-flow-Statements wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die im Cash-flow-Statement ausgewiesene Liquidität umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

30. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der s IMMOBILIEN AG Konzern wird in den Konzernabschluss der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG nach der Equity-Methode einbezogen. Der Anteil der Erste Bank Gruppe betrug zum Bilanzstichtag 9,03 % .

Es bestehen gegenüber der Erste Bank-Gruppe folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen:		
Sonstige Forderungen	220	1.573
Wertpapiere, Wertrechte und Anteile	0	39.504
Guthaben bei Kreditinstituten	214.161	22.438
	214.381	63.515
Verbindlichkeiten:		
Langfristige Bankverbindlichkeiten	274.339	95.093
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	85.575	76.014
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.043	38.001
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.914	2.739
Sonstige Verbindlichkeiten	492	82
	367.363	211.929

Gegenüber der Erste Bank-Gruppe fielen im Geschäftsjahr 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2008	2007
Aufwendungen:		
Werbeaufwand	0	2
Vermittlungsprovision	1.351	9
Beratung	1.281	228
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	3.078	5.004
Bank-Kreditzinsen, sonst. Zinsen, Bankspesen	15.220	7.432
Sonstige Aufwendungen	314	705
	21.244	13.380
Erträge:		
Miete und Betriebskosten	930	916
Bankzinsen	2.222	470
Sonstige Zinserträge	3.502	498
	6.654	1.884

Mit Vertrag vom 14.1.2003 hat die IMMORENT AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objektes Gasgasse 1-7, 1150 Wien, zugunsten der Sparkassen Immobilien AG abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000, der Marktwert zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.615.

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

31. KENNZAHLEN JE AKTIE

Gewinn je Aktie

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

	1-12/2008	1-12/2007
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	5.813	25.910
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718
Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,09	0,38
Verwässerter Konzerngewinn je Aktie in EUR	0,09	0,38

32. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

In Wien wurden Verträge über den Ankauf des neuen OMV Head Office sowie des Hotels Marriott Courtyard abgeschlossen. Die neuen Objekte sind Bestandteil des Viertel Zwei Areal, das in unmittelbarer Nähe des Messegeländes zwischen Prater und Krieau liegt und einen der vielversprechendsten Bürostandorte in Wien darstellt. Das OMV Head Office verfügt über 40.000 m² Büromietfläche und wurde für das herausragende Gesamtkonzept mit dem DIVA Award ausgezeichnet. Das Vier Sterne Hotel Marriott Courtyard verfügt über 251 Betten und profitiert von der unmittelbaren Nähe des Messegeländes sowie der umliegenden Bürostandorte.

Parallel zum Kauf des neuen OMV Head Office wurde Einigung darüber erzielt, den Verkauf der bisherigen OMV-Zentrale am Otto Wagner Platz im neunten Wiener Gemeindebezirk an die BLM-IG Bauträger GmbH abzuschließen.

Die Transaktionen werden voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2009 abgeschlossen.

33. RISIKOBERICHT

Aufgrund ihres Engagements in unterschiedlichen Märkten und Segmenten ist die Sparkassen Immobilien AG mit mehrfachen Risiken konfrontiert. Diese könnten ohne entsprechendes Risk Management das Geschäftsergebnis negativ beeinflussen und das Erreichen strategischer Unternehmensziele verhindern.

Die bewusste Diversifizierung, die die Sparkassen Immobilien AG betreibt, trägt jedoch zu einer Verringerung möglicher Risiken bei und eröffnet dadurch zugleich zahlreiche Chancen. Risiken und Chancen zusammen bilden das „Risikouniversum“ des Konzerns – ein wichtiges Werkzeug im Rahmen des Risk Management-Prozesses.

Risk Management-System

Für den gesamten Konzern wurde ein einheitliches Risk Management-System implementiert. Damit lassen sich nicht nur potenzielle strategische und operationale Risiken identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen treffen, sondern es hilft auch, Chancen und Möglichkeiten für den Konzern zu erkennen. Das Risk Management berichtet als Stabsstelle direkt an den Vorstand. Es bedient sich modernster Instrumente, um Risiken identifizieren, messen, kontrollieren und überwachen zu können. In regelmäßigen Abständen werden gemeinsam mit der Geschäftsleitung Workshops veranstaltet, die darauf abzielen, neue Risikobereiche zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zu definieren, um so potenziellen Risiken weniger ausgesetzt zu sein.

Die Funktionsfähigkeit unseres Risk Managements wird einmal pro Jahr vom Konzernabschlussprüfer analysiert, der direkt an den Aufsichtsrat berichtet.

Strategisches Risiko

Das strategische Risiko hängt eng mit den Märkten und Segmenten zusammen, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Deshalb unterliegen die vom Vorstand vorgegebenen Zielsetzungen ihrerseits verschiedenen Risiken. Ob die Sparkassen Immobilien AG ihre Zielvorgaben erreicht, entscheidet sich im Umgang mit diesen Risiken. Es gehört daher zum strategischen Planungsprozess, relevante Risiken bereits in einem möglichst frühen Stadium zu berücksichtigen. Zur Vermeidung „unbekannter“ Risiken, die neue Märkte mit sich bringen, beschränken wir unsere Investitionen grundsätzlich auf Regionen, in denen unser Team bereits Erfahrungen gesammelt hat und in denen wir auf die Netzwerke und Expertise unserer Partner zurückgreifen können.

Die Sparkassen Immobilien AG geht prinzipiell nur quantifizierbare Risiken ein. Damit eine Investition in einer bestimmten Region in Erwägung gezogen werden kann, müssen die dortigen Risiken in Bezug auf die rechtliche und politische Situation, das Marktumfeld und die Stabilität bestimmten Kriterien entsprechen. Kroatien ist das einzige Nicht-EU-Land, in dem die Sparkassen Immobilien AG derzeit investiert ist. Hier beschränkt sich die Tätigkeit des Konzerns auf ein einziges Bürogebäude in Zagreb.

Jede Akquisition wird von der Risk Management-Abteilung einem unabhängigen Monitoring unterzogen. Die Strategie, die mit ihr verfolgt wird, unterliegt kritischen Analysen. Die

Ergebnisse dieser Analysen werden in der Folge, ebenso wie die potenziellen Risiken und Chancen, ausgiebig mit dem Aufsichtsrat diskutiert, bevor eine Genehmigung erteilt werden kann.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko verstehen wir die allgemeinen Risiken in jenen Märkten, in denen die Sparkassen Immobilien AG derzeit tätig ist. Dazu gehören insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Stärke seines Finanzsektors, die Entwicklung des Nutzer- und Anlegermarktes und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktmieten und Renditen.

Unser diversifiziertes Portfolio mit seinen unterschiedlichen Zyklen bietet einen wirksamen Schutz gegen die negativen Auswirkungen der oben genannten Faktoren. Überdies handelt es sich bei den von der Sparkassen Immobilien AG erworbenen und gehaltenen Objekten im Allgemeinen um qualitativ hochwertige Immobilien an erstklassigen Standorten. Diese bewähren sich auch angesichts negativer Entwicklungen der Investment- und Mietmärkte, wie sich anhand unserer erfolgreichen Verkäufe gezeigt hat.

Vor jedem Kauf oder Verkauf einer Immobilie wird eine gründliche Analyse der mikro- und makroökonomischen Marktentwicklungen durchgeführt. Zugleich gilt es, regionale und strukturelle Klumpenrisiken zu identifizieren.

Das profunde Verständnis der verschiedenen Marktrisiken in den einzelnen lokalen Märkten hilft uns, Gewinne zu maximieren. Daher setzen wir bewusst auf lokale Partner oder unsere eigenen Teams, wenn es darum geht, erforderliche Ortskenntnis zu erlangen und Richtlinien für unseren Entscheidungsprozess auszuarbeiten. Nur wenn wir die lokalen und regionalen Entwicklungen verstehen, können wir unsere strategische und operative Planung zeitgerecht anpassen. Dieser Zugang hat es uns beispielsweise erlaubt, eine strukturelle Umschichtung der Gewichtung unseres Portfolios vorzunehmen und Immobilien zu verkaufen, als diese ihren jeweils höchsten Marktwert erreicht hatten.

Immobilien- und Objektrisiken

Unter Immobilienrisiken verstehen wir die Risiken der einzelnen Standorte, die sich sowohl auf den Standort selbst als auch auf dessen Umfeld beziehen können. Objektrisiken hängen mit dem Gebäude, seinem Zustand und der Vermietungssituation zusammen.

Das wichtigste Instrument im Umgang mit Immobilien- und Objektrisiken besteht in einer umfassenden Due-Diligence-Prüfung vor dem Kauf. Diese Prüfung bezieht alle wichtigen Fragen mit ein, insbesondere solche, die in Zusammenhang mit der Rechtssituation, dem Immobilienmarkt, mit wirtschaftlichen, steuerlichen und sozialen Fragen und den technischen Aspekten einer Liegenschaft stehen.

Indem wir in erster Linie in erstklassige Objekte in zentralen Lagen investieren, verringern wir schädliche Risiken weitgehend bereits im Vorfeld. Objekte, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden nur in Ausnahmefällen angekauft.

Die Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Objekten unterliegen in allen unseren Märkten dem Monitoring und der Kontrolle durch unsere Asset-Management-Teams und Partner vor Ort. Zu jedem Objekt werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Ein standardisiertes Software-Tool liefert alle Schlüsseldaten und dient als „Frühwarnsystem“ für sämtliche Risk Management-Funktionen. Die ausgelagerte Interne Revision der Sparkassen Immobilien AG führt in Absprache mit der Risk Management-Funktion regelmäßige Prüfungen der Asset-Management-Teams und der angewendeten Prozesse durch.

Entwicklungsrisiko

Generell unterliegt das Entwicklungsportfolio höheren Risiken als bereits bestehende Objekte. Diesen höheren Risiken müssen natürlich auch höhere Renditen gegenüberstehen. Im Zuge unserer Risiko-Renditestrategie wird der Anteil von Entwicklungsprojekten am Gesamtportfolio niedrig gehalten, um zu gewährleisten, dass die Erträge größtenteils aus Mieteinnahmen bestehender Objekte generiert werden können. Die Abhängigkeit von höheren Mieteinnahmen und Aufwertungsgewinnen aus neuen Entwicklungsprojekten wird somit verringert. Entwicklungsprojekte machen rund 16 % des Portfoliowertes aus.

In der Vorentwicklungsphase stellen rigorose Analysen und Sensibilitätsstests unserer Projektmanager sicher, dass die Projekte selbst dann profitabel bleiben, wenn sich wesentliche Variablen verändern. Diese Phase dient auch dazu, sicherzustellen, dass Baugenehmigungen und gewünschte Widmungen vorliegen und die Kosten möglichst gering gehalten werden. Die Sparkassen Immobilien AG arbeitet ausschließlich mit Entwicklungspartnern zusammen, die eine überzeugende Erfolgsbilanz vorweisen und über einen ausgezeichneten Ruf verfügen.

Um unsere Risiken in der Bauphase zu begrenzen, sehen unsere Verträge eine entsprechende Aufteilung der Anreize zwischen den Parteien und eine gemeinsame Übernahme der Risiken (etwa im Zusammenhang mit der Vermietung oder den Baukosten) vor. Die Sparkassen Immobilien AG sichert sich auch umfangreiche Kontrollrechte. Ein unabhängiger, integrierter Projektrisikomanagement-Prozess begleitet unsere Projektmanager und Partner während des gesamten Projektlebenszyklus. So können wir Risiken bereits zu einem frühen Zeitpunkt identifizieren und Gegenmaßnahmen rechtzeitig einleiten.

Da die Fremdfinanzierung im derzeitigen Marktumfeld schwierig ist, verlassen wir uns bei der Umsetzung von Projekten nicht auf Baudarlehen, sondern stellen einen Großteil der Finanzierung mit Eigenkapital auf.

Schließlich verkauft die Sparkassen Immobilien AG als Immobiliengesellschaft nicht alle Objekte sofort nach ihrer Fertigstellung, sondern kann den Veranlagungszeitraum flexibel entscheiden. Dadurch profitieren wir von hohen Mieterträgen der Objekte und verkaufen erst bei günstigen Marktbedingungen.

Währungs- und Zinsrisiko

Das Wechselkursrisiko der Sparkassen Immobilien AG ist minimal, weil fast alle Mietverträge auf Euro lauten.

Die Ausleihungen des Konzerns bestehen mehrheitlich aus langfristigen, variabel verzinsten Krediten. Das Zinsrisiko wird zu 100 % mit Zinsswaps, Caps und Collars abgesichert, deren durchschnittliche Laufzeit sechs bis acht Jahre beträgt.

Regelmäßig durchgeführte Stresstests zeigen, dass dank unserer Hedgingstrategie sogar eine massive Anhebung der Zinssätze nur relativ geringe und unwesentliche Auswirkungen auf unsere Finanzierungskosten hätte. Über die Collar-Instrumente nehmen wir allerdings weiterhin in gewissem Ausmaß an fallenden Zinssätzen teil. Der Hedgingprozess wird von der Risk Management-Abteilung einem unabhängigen Monitoring unterzogen.

Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die Sparkassen Immobilien AG minimiert ihre Liquiditätsrisiken durch eine nachhaltige Loan-to-Value Ratio, langfristige Rückzahlungsverpflichtungen und ausreichende Barreserven.

Dank unserem kontinuierlichen Liquiditätsmanagement können wir gewährleisten, dass bei Bedarf ausreichende Kredite und Kreditlinien zur Verfügung stehen, um unseren Verpflichtungen nachkommen und Chancen wahrnehmen zu können.

Ein weiterer Vorteil unseres konservativen Risikoansatzes besteht darin, dass rund 36 % des Immobilienbestandes vollständig unbelastet sind und bei Bedarf für Besicherungen herangezogen werden könnten. Das Liquiditäts- und Finanzmanagement-Team der Sparkassen Immobilien AG kontrolliert die gesamte Finanzplanung und -strukturierung. Diese wird von der Risk Management-Abteilung, die regelmäßige Sensibilitätsanalysen der Liquiditätsplanung durchführt, unabhängig überwacht. Dadurch können zusätzliche Erkenntnisse über das Liquiditätsrisiko des Konzerns gewonnen werden.

Größere Engagements (vor allem auch Projektentwicklungen) dürfen erst nach dem positiven Abschluss einer Liquiditätsprüfung genehmigt werden.

Drittparteien-Risiken im Zusammenhang mit unseren Kreditgebern werden durch ein diversifiziertes Schuldenportfolio mit kleineren Krediten bei vielen verschiedenen Banken minimiert. Zusätzlich kann die Sparkassen Immobilien AG auf ihre langjährigen Beziehungen zu Banken verweisen, die ihr selbst in Zeiten restriktiver Kreditvergaben die benötigten Langzeitkredite sichern.

Operationale Risiken

Operationale Risiken werden durch die organisatorische Trennung betrieblicher Prozesse auf ein Minimum beschränkt: Geschäftsabschluss, Abwicklung und Risk Management erfolgen getrennt, und alle größeren geschäftlichen Transaktionen werden einer strikten internen Kontrolle unterzogen. Das lokale interne Management der Sparkassen Immobilien AG arbeitet in allen Ländern eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen.

Außerdem führt die Interne Revision des Konzerns mit Unterstützung durch internationale Wirtschaftsprüfungskanzleien alljährlich mehrere interne Prüfungen des Konzerns durch. Im Rahmen des rollenden Dreijahresprüfplans werden Systemprüfungen der verschiedenen Konzerneinheiten durchgeführt. Die Interne Revision konzentriert sich auch auf das interne Kontrollsystem (IKS) des Konzerns. Dieses System basiert auf den Standards des Regelwerkes für interne Kontrollsysteme des COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), einer bewährten internationalen Richtlinie für interne Kontrollverfahren. Dank der detaillierten und transparenten internen Kontrollstruktur des Konzerns können operationale Risiken identifiziert, bewertet und einem ständigen Monitoring unterzogen werden. Die Befolgung der festgelegten und implementierten Richtlinien und Verfahren ist für den Erfolg des IKS entscheidend. Dazu gehören eine vernünftige Aufgabentrennung, formale Richtlinien und Bestimmungen sowie klar definierte Funktionen und Verantwortlichkeiten für alle Mitarbeiter. Detaillierte Risiko- und Kontrollmatrizen (RCM) dienen der Überprüfung der Funktionalität des IKS-Systems in allen wichtigen Prozessen.

Die verschiedenen Länder, in denen die Sparkassen Immobilien AG investiert ist, verfügen über unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen. Fehlende Rechtssicherheit oder die Unmöglichkeit, wirksame Rechtsmittel zeitgerecht in Anspruch zu nehmen, könnte sich auf unsere Finanzposition, die Betriebsergebnisse und Zukunftsaussichten deutlich negativ auswirken. Für Verträge mit internationalen oder lokalen Partnern und Dienstleistern über Eigentum, Entwicklung, Errichtung und Betrieb von Objekten in diesen Ländern gilt meist das Recht des Landes, in dem sich das Objekt befindet. Die Rechtssysteme der CEE-Länder haben sich in den letzten Jahren drastisch zum Positiven verändert. Die Auslegung und der Verfahrensschutz der neuen Rechts- und Aufsichtssysteme müssen jedoch erst noch entwickelt werden.

Derartige Änderungen können zu einer uneinheitlichen Anwendung bestehender Gesetze und Vorschriften führen. In einigen Rechtsprechungen bestehen eventuell Unsicherheiten bezüglich des Eigentums an Immobilien, etwa die Verlässlichkeit von Rechtstiteln betreffend, die von früheren Eigentümern übernommen wurden oder bezüglich der Entschädigungsrechte im Enteignungsfall. Gründliche juristische Due-Diligence-Prüfungen verringern die Möglichkeit eines Eintrittes solcher Risiken auf ein Minimum und haben sich als besonders effektiv erwiesen.

Wir unterliegen auch aufgrund unerwarteter Änderungen geltender Gesetze oder regulativer Vorschriften bestimmten Risiken. Neue wirtschaftliche und politische Bedingungen in den Ländern, in denen wir tätig sind, können zu geänderten Vorschriften im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, Arbeitssicherheit, aber auch Mieten, Umweltschutz, Steuern, Arbeitsrecht, Datenschutz und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen führen. Dies kann sich auf die Entwicklung, das Eigentum und den Betrieb von Immobilien auswirken. Auch diese Risiken werden durch ständige Beobachtung und enge Beziehungen zu den Partnern vor Ort gemanagt.

Der rigorose Ansatz der Sparkassen Immobilien AG im Risk Management ermöglicht es uns, Entscheidungen überlegt und im Interesse unserer Aktionäre zu treffen.

Risiken aufgrund der Finanzkrise 2008

Die globale Finanzkrise des Jahres 2008 hat tiefgreifende Auswirkungen auf den Immobilien- und Finanzsektor, die die Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG beeinflussen. Obwohl sich unsere konservative Strategie im Umgang mit dieser Situation als weitgehend hilfreich erweist, sind wir trotzdem von der Krise betroffen. Uns interessieren in diesem Zusammenhang vor allem zwei Risikofelder: Mieterlöse und Finanzierungen.

Da keine geografische Region von der globalen Finanzkrise verschont geblieben ist, müssen wir davon ausgehen, dass auch einzelne Mieter mehr oder weniger stark darunter leiden, was sich ungünstig auf unsere Mieteinnahmen auswirken könnte. Die Mieten könnten möglicherweise zurückgehen, Mietein-

heiten könnten länger leer stehen oder Mietverträge nur auf Teilflächen verlängert werden. Diese Risiken werden von den Asset-Management-Teams so weit wie möglich durch ständiges Monitoring gemildert. Im ständigen Dialog wird die Sparkassen Immobilien AG potenzielle Schwierigkeiten erkennen und entsprechend darauf reagieren.

Was die Finanzierungen betrifft, müssen wir uns dem anhaltenden Druck auf den Finanzmärkten stellen. Kreditvergaben werden heute restriktiver gehandhabt, und Kredite sind teurer, während zugleich der Vergabeprozess länger dauert. Die laufende Verschlechterung der Situation bei den größeren nationalen und internationalen Finanzinstituten könnte Finanzierungen für die Sparkassen Immobilien AG erschweren und in der Folge die Performance der Gruppe beeinträchtigen. Weitgehend gemildert wird dieses Risiko aber durch den geringen Refinanzierungsbedarf in den nächsten Jahren, durch kleinere Kredite bei vielen verschiedenen Instituten, niedrige Beleihungsforderungen (LTV) und durch unsere langjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit mit Banken.

34. ORGANE DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Dr. Klaus BRAUNEGG, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter),
verstorben im Jänner 2009
Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Christian AHLFELD, Wien (bis 27.5.2008)
DI Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
DI Manfred RAPF, Wien (bis 27.5.2008)
Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien
Richard WILKINSON, Wien
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien (ab 28.5.2008)
Mag. Peter NEMSCHAK, Wien (ab 28.5.2008)

Vorstand

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

Wien, am 3. April 2009

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.
Mag. Ernst Vejdovszky e.h.
Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Portfolio s IMMOBILIEN AG

Objekt	Zugang	Nutzung	Baujahr	Fläche Gesamt in m ²	Hauptnutzfläche in m ²
OBJEKTE IN ÖSTERREICH					
1010 Wien, Getreidemarkt 2-4, Akademiehof	2007	Büro	1996	5.862	5.462
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Büro und Retail	1991	2.563	1.814
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Büro	1992	2.948	2.088
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	1992	5.992	4.767
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 36	1990	Büro	1993	2.240	2.040
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Büro	1985	24.859	19.909
1040 Wien, Theresianumgasse 7	2003	Büro und Wohnen	1990	5.496	3.524
1050 Wien, Bräuhausgasse 3-5	1989	Büro	1989	2.277	1.852
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 108	2000	Büro	2002	3.050	2.675
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Büro	2002	2.901	2.226
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Büro	1989	5.438	4.238
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	1910/1995	11.256	7.793
1060 Wien, Windmühlgasse 22-24	1989	Büro	1993	4.646	4.646
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Büro	1992	9.305	7.105
1090 Wien, Otto Wagner Platz 5	2004	Büro	1930	9.067	8.567
1100 Wien, Hasengasse 56	1999	Büro und Gewerbe	vor 1945/1999	7.790	6.316
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Büro	vor 1945/1991	2.122	1.605
1150 Wien, Gasgasse 1-7	2002	Büro	1996	7.358	6.008
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43	2000	Büro	2003	5.829	4.284
1210 Wien, Gerasdorferstraße 151	2004	Büro	1987	9.099	8.928
1230 Wien, Ketzergasse 6-8	1989	Büro	1993	2.309	1.799
2700 Wiener Neustadt, Prof. Dr. Stefan Koren-Straße 8a	1991	Büro	1993	2.608	2.261
4020 Linz, Rainerstraße 6-8	1988	Büro	1993	5.836	4.111
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50-52	1994	Büro	1993	5.591	3.079
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					6,1
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					236,5
1010 Wien, Ballgasse 4	1990	Wohnen	1785	1.410	1.410
1010 Wien, Neutorgasse 2	2008	Wohnen und Büro	um 1890	4.225	4.225
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	1874	11.303	11.303
1070 Wien, St. Ulrichsplatz 4	2000	Wohnen	19. Jhd	2.433	2.380
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohnen	um 1900	572	416
1150 Wien, Meiselstraße 8	1996	Wohnen	1998	17.107	14.007
1160 Wien, Lobmeyergasse 5-7	1992	Wohnen	1992	16.690	14.256
1180 Wien, Kreuzgasse 72-74	1999	Wohnen	2001	19.735	14.676
1190 Wien, Heiligenstädterstraße 181	1996	Wohnen	1996	2.012	1.512
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	1993	Wohnen	1994/96	10.900	8.268
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					5,0
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					124,8
1010 Wien, Parkring 12a, Hotel Marriott (80 % Beteiligung)	2003	Hotel	1985	19.631	19.631
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41-43 (22,8 % Beteiligung)*	1989	Retail und Büro	1975	2.453	1.778
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73, Arcade Meidling	2002	Retail und Büro	2004	18.886	14.436
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Büro und Gewerbe	1971	10.465	10.465
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Retail	2006	14.074	8.724
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2-3	2007	Retail und Büro	1989	14.773	10.327
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Retail	1984	850	850
4061 Linz-Pasching, Schärldinger Straße 5	1990	Retail	1985	2.800	2.800
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Retail	1987	2.000	2.000
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					8,0
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					149,6
Gesamtfläche Österreich (m²)				318.800	260.600
Gesamtmietrendite Österreich in %					6,4
OBJEKTE IN DEUTSCHLAND					
20457 Hamburg, Mönkedamm 5-8	2007	Büro	1996	7.977	6.594
10787 Berlin, Wichmannstraße 7 (Lützow-Center)	2006	Büro	1968-72	50.507	37.932
10179 Berlin, Neue Jakobstraße 6+7, Finanzamt Berlin Mitte	2007	Büro	1900/1980	13.104	13.104
10117 Berlin, Mauerstraße 76	2006	Büro	1905	2.069	2.069
04109 Leipzig, Nikolaistraße 39-45	2008	Büro	1912	5.103	5.103
82178 München/Puchheim, (Ikarus Park)	2006	Büro	1993	14.680	14.680
81397 München, Tälzer Straße 35	2006	Büro	1973/74	6.552	5.579
28195 Bremen (Lloydhof)	2007	Retail	1981	18.577	15.527
06108 Halle an der Saale, Marktplatz 22-24 (Markt Carrée)	2006	Retail, Office, Wohnen	2004	14.720	14.720
06112 Halle an der Saale, Delitzscher Straße 65 A	2006	Retail	1997	10.135	10.135
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					6,5
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					177,8
Hamburg, GPI Portfolio (7 Objekte)	2007	Wohnen	1893-1990	15.058	14.733
Hamburg, Notabenus Portfolio (16 Objekte)	2006	Wohnen	1928-1999	55.650	51.400
Berlin, Portfolio 2006 (15 Objekte)	2006	Wohnen	1880, 1978	32.315	32.315
Berlin, Portfolio 2007 (68 Objekte)	2007	Wohnen	um 1900	313.473	313.473
Berlin, Portfolio 2008 (2 Objekte)	2008	Wohnen	1910, 1952	5.147	5.147
Halle an der Saale, Kellnerblock (1 Objekt)	2006	Wohnen	2000	5.074	4.674
Rostock Portfolio 2008 (14 Objekte)	2008	Wohnen	1904-1937	8.376	8.293
Leipzig Portfolio 2007 (18 Objekte)	2007	Wohnen	um 1900	21.437	21.437
Leipzig Portfolio 2008 (2 Objekte)	2008	Wohnen	um 1900	2.709	2.709
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					6,5
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					363,5
Gesamtfläche Deutschland (m²)				602.700	579.600
Gesamtmietrendite Deutschland in %					6,5

Objekt	Zugang	Nutzung	Baujahr	Fläche Gesamt in m ²	Hauptnutzfläche in m ²
OBJEKTE IN UNGARN					
1134 Budapest, Váci út. 35, (The River Estates)	2001	Büro	1998	29.449	19.488
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12, (City Center)	2001	Büro	1989	10.842	8.178
1138 Budapest, Váci út. 202, (Unilever Headquarter)	2001	Büro	2002	14.475	9.184
1122 Budapest, Maros utca 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	1992	8.758	6.649
1065 Budapest, Nagymező u. 44, (Süba Trade Center)	2006	Büro	1991/92	7.950	5.719
1016 Budapest, Hegyalja út 7-13 (Buda Center)	2005	Büro	1990	7.307	5.474
1138 Budapest, Szegedi út 35-37 (Twin Center)	2006	Büro	1971	8.184	5.663
1052 Budapest, Apaczai Csere János u. 2-4 (Budapest Marriott)	2005	Hotel	1968	30.000	28.000
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					7,3
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					195,7
Gesamtfläche Ungarn (m²)				117.000	88.400
OBJEKTE IN TSCHECHIEN					
14000 Prag, Na Pankraci 127/1683 (Gemini) Bauteil A	2008	Büro	2008	26.537	19.203
11000 Prag, Narodni 41	2000	Büro	1999	2.780	2.364
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Luxor)	2002	Hotel und Retail	2002	8.768	8.768
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotel und Retail	2002	6.871	6.871
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					6,9
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					109,2
Gesamtfläche Tschechien (m²)				45.000	37.200
OBJEKTE IN DER SLOWAKEI					
82104 Bratislava 2, (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	2006	21.440	13.026
82104 Bratislava 2, (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	2003	11.375	8.553
Trencin, Fachmarktzentrum	2007	Retail	2007	12.167	12.167
Prievidza, Fachmarktzentrum	2007	Retail	2008	13.736	13.736
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					7,5
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					71,5
Gesamtfläche Slowakei (m²)				58.700	47.500
OBJEKT IN KROATIEN					
10000 Zagreb, Zelinska 3 (Eurocenter Zagreb)	2008	Büro	2004/2005	11.283	8.208
Mietrendite zum Verkehrswert in %					8,4
Verkehrswert in Mio. EUR					24,0
OBJEKTE IN RUMÄNIEN					
Bukarest, Calea Victoriei 37B, (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	2006	17.298	13.798
Bukarest, Calea Victoriei 37B, (Casino im Hotel Novotel)	2008	Retail	2008	1.998	1.998
Summe Mietrendite zum Verkehrswert in %					6,0
Summe Verkehrswert in Mio. EUR					38,8
Gesamtfläche Rumänien (m²)				19.300	15.800
PROJEKTE IM BAU					
1150 Wien, Sechshauser Straße 31-33	2006	Studentenwohnheim	2009	7.300	7.100
1010 Wien, Neutorgasse 4-8	2008	Wohnen und Büro	2010	13.800	11.000
14000 Prag, Na Pankraci 127/1683 (Gemini), Bauteil B	2003	Büro	2009	25.000	19.000
Bratislava, Hotel Vysoka	2008	Hotel	2009	17.000	12.000
Bukarest, Piata Sudului (Sun Plaza)**	2006	Retail und Büro	2009/2010	110.000	110.000
Sofia, Sidnakova Blv., (Serdika Center) (Beteiligung: 65 % Retail, 100 % Office)**	2006	Retail und Büro	2010	91.000	91.000
82104 Bratislava, Galvaniho 4 s.r.o. (Galvaniho Business Center IV)	2008	Büro	2009	41.000	29.000
LAND BANK					
Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Büro			Grundstücksgröße m ² 11.600
Sofia, Projekt Washington (Beteiligung 50 %)	2007	Büro			1.600
Bukarest/Jilava, (Roter Investii)	2007	Retail			97.000
Prag 8, Karlin, Pobrezni-Thamova, River Star Karlin	2006	Hotel			1.200
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei) (Beteiligung 82 %)	2006	Büro			6.800
Gesamtflächen (m²)				1.511.400	1.347.800

* angegebene Fläche ist Kalkulation des Sparkassen Immobilien AG Anteils und nicht die Gesamtgröße des Gebäudes

** angegebene Gesamtfläche exkludiert unterirdische Parkplätze

Bilanzzeit

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 (4) Z3 BÖRSEGESETZ

a) Jahresabschluss

Der im Einklang mit den unternehmensrechtlichen Vorschriften (UGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 vermittelt nach unserem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Weiters stellt der beigefügte Lagebericht nach unserem besten Wissen den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis so dar, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt wird und die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen der Geschäftsverlauf ausgesetzt ist, beschrieben werden.

b) Konzernabschluss

Der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 vermittelt nach unserem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen (Konzern). Weiters stellt der beigefügte Konzernlagebericht nach unserem besten Wissen den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis so dar, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen (Konzern) vermittelt wird und die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen der Geschäftsverlauf ausgesetzt ist, beschrieben werden.

Wien, am 3. April 2009

Der Vorstand

Bericht des Abschlussprüfers

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals und die Konzern-Cashflow-Rechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind 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 eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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 beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzungen berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes 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 des internen Kontrollsystems 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, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund 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. Dezember 2008 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der in Österreich geltenden 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 Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 3. April 2009

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

(als Gesamtrechtsnachfolgerin der Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH)

Mag. Walter Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

Glossar

Betriebskosten

Zu den Betriebskosten einer Immobilie zählen all jene Kosten, die zum laufenden Betrieb eines Hauses notwendig sind (Wasserversorgung, Elektrizität, Heizung, Müllabfuhr).

Betriebsleistung

Summe aus Umsatzerlösen, sonstigen Erlösen, Erlösen aus Verkäufen und Ergebnissen aus Neubewertung.

Bewertung von Immobilien

Die Grundstücks- und Immobilienbewertung ist ein durch Rechtsvorschriften geregeltes Verfahren, das durch die Anwendung fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse versucht, einen Wertansatz für Immobilien zu ermitteln. Dieses wird von Sachverständigen durchgeführt.

Cash Earnings per Share (CEPS)

Die Cash Earnings umfassen den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss.

Corporate Governance

Verhaltensregeln für die Führung und Kontrolle von Unternehmen, festgehalten im Österreichischen Corporate Governance Kodex. Der Inhalt stellt ein freiwilliges Regelwerk dar.

Earnings before Interest and Taxes (EBIT)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern errechnet sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Auch die Bezeichnungen „Operatives Ergebnis“ oder „Betriebsergebnis“ sind gebräuchlich.

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)

Das EBITDA zeigt die operative Ertragskraft eines Unternehmens unabhängig von dessen Kapitalstruktur oder Investitionsneigung.

Earnings before Taxes (EBT)

Das EBT ergibt sich aus dem EBIT, dem Finanzergebnis und dem Ergebnis außerordentlicher Positionen und stellt den Jahresüberschuss vor Steuern dar.

Earnings per Share (EPS)

Gewinn je Aktie; Konzernjahresüberschuss dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Aktien.

Fair Value

Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen.

Funds From Operations (FFO)

Entspricht dem operativen Cashflow – Jahresüberschuss plus Abschreibung minus Neubewertung plus latente Ertragsteuern.

IAS

Internationale Rechnungslegungsgrundsätze, die eine internationale Vergleichbarkeit von Unternehmensdaten ermöglichen.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

IFRS sind internationale Rechnungslegungsvorschriften, die primär Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens liefern.

Kurs/Cashflow-Verhältnis

Der Aktienkurs/Cashflow je Aktie (KCV) dient zur Bewertung der Ertragskraft eines Unternehmens – wie auch zum Vergleich zwischen Unternehmen.

Kurs/NAV-Verhältnis

Aktueller Börsenkurs dividiert durch den Net Asset Value (NAV) je Aktie. Gibt an, wie teuer/günstig eine Immobilien-Aktie ist.

Leasehold

Immobilien-Objekt auf fremdem Grund, das der Investor (Pächter) errichtet und das in dessen Eigentum steht.

Leverage

Die Veränderung der Eigenkapitalrentabilität durch einen von der Gesamtkapitalrendite abweichenden Fremdkapitalzins.

Loan-to-Value-Ratio

Verhältnis zwischen der Netto-Bankverschuldung und dem Immobilienvermögen in %.

Mietrendite

Erzielte Jahresmiete dividiert durch aktuelle Schätzwerte der Immobilien.

Net Asset Value (NAV)

Gibt den Substanz- oder Inneren Wert einer Immobilienaktie an.

Net Operating Income (NOI)

Mieterlöse minus den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen inkl. Betriebskostensaldo; stellt dar, wie viel das Unternehmen operativ aus den Immobilien verdient.

Netto-Bankverschuldung

Sämtliche Finanz- und Bankverbindlichkeiten vermindert um liquide Mittel und Wertpapiere.

Rendite

Kennzahl für den Ertrag einer Immobilie.

Return on Equity (ROE)

Kennziffer zur Ertragslage eines Unternehmens. Errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen Jahresüberschuss und Eigenkapital und entspricht der Eigenkapitalrendite.

Shareholder-Value

Konzept der Unternehmensführung, das auf die Steigerung des Aktionärsvermögens ausgerichtet ist.

Stille Reserven

Differenz des ausgewiesenen Buchwertes im Eigenkapital und des realen Wertes des Eigenkapitals. Stille Reserven entstehen durch bilanzielle Unterbewertung der Aktiva oder Überbewertung der Passiva.

Thesaurierung

Bei thesaurierenden Wertpapieren werden alle erwirtschafteten Erträge wieder veranlagt. Der Anleger erhält somit keine Ausschüttungen. Er ist jedoch an der Wertsteigerung durch die wieder veranlagten Erträge über die Kursperformance der Aktie beteiligt.

Verkehrswert = Marktwert

Der Wert einer Immobilie, der erzielt werden könnte, zum Zeitpunkt der Ermittlung und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Yield-Compression

Bezeichnet den Vorgang sinkender Renditen und der damit verbundenen Steigerung des Marktwertes der Immobilien (= Ertragspotenzial).

Impressum

Medieninhaber:

Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10, A-1010 Wien

Telefon +43 (0)50100-27521

Telefax +43 (0)501009-27521

E-Mail office@s-immoag.at

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications

Wien/Hamburg

Illustration:

Daniel Egnéus, Mailand

Fotografie:

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

Wiener Städtische/Petra Spiola, Wien (Seite 7)

Sparkassen Immobilien AG/Christina Häusler, Wien (Seite 15)

Druck:

AV+Astoria Druckzentrum GmbH, Wien

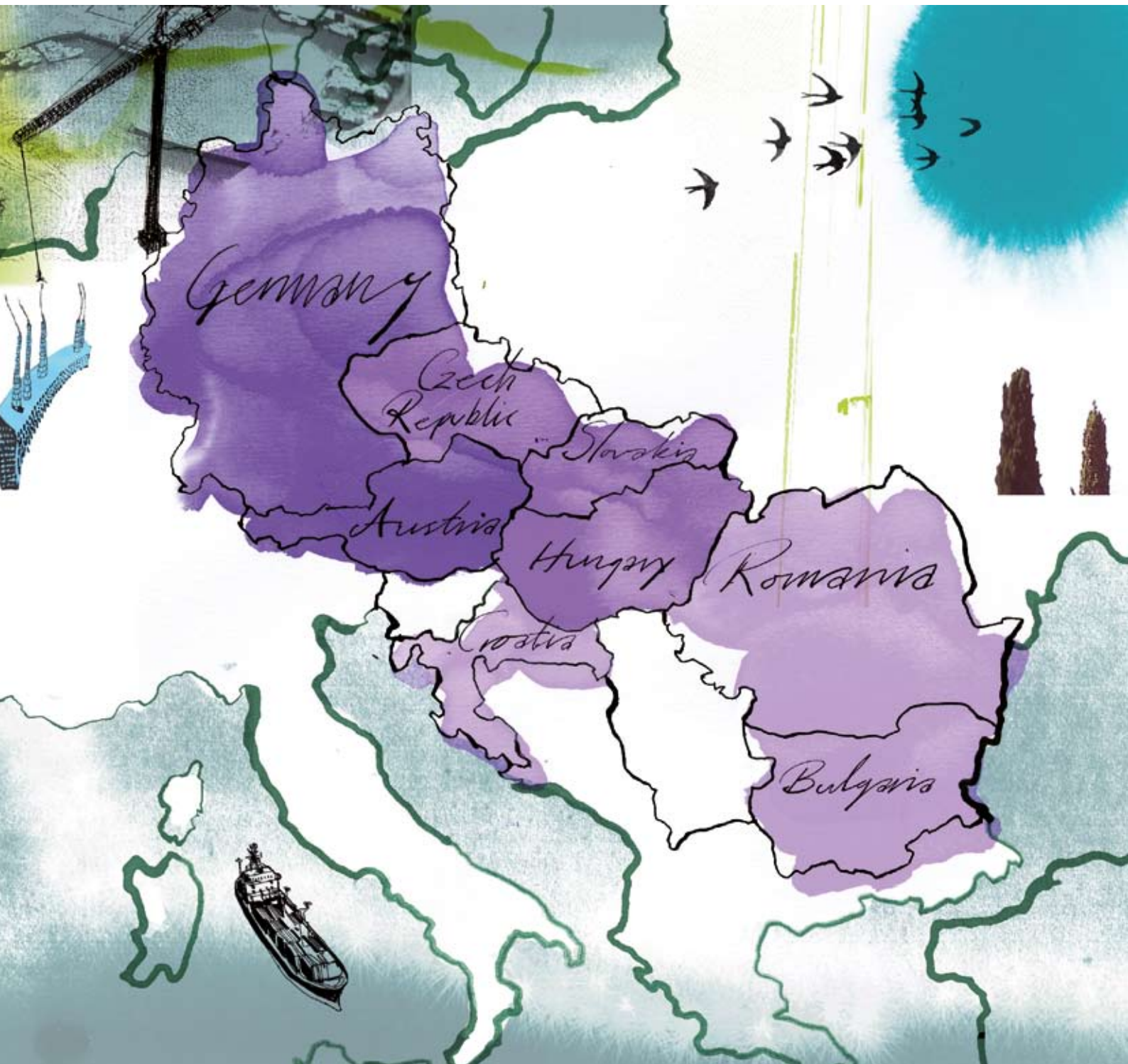
Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Arctic the Volume.

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

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

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

Investitionsgebiete Sparkassen Immobilien AG



www.sparkassenimmobilienag.at

