

GESCHÄFTSBERICHT

09



AUF QUALITÄT BAUEN



Headquarter der Sparkassen Immobilien AG

KENNZAHLEN

		2009	2008
Umsatz	EUR Mio.	153,555	125,682
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	124,450	102,208
EBITDA	EUR Mio.	53,275	59,211
EBIT	EUR Mio.	-53,076	23,792
EBT	EUR Mio.	-77,456	7,798
Konzernergebnis	EUR Mio.	-78,868	5,726
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.235,193	2.144,545
Eigenkapital	EUR Mio.	523,835	603,086
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.711,358	1.541,459
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	35	41
Investitionen	EUR Mio.	296,052	330,626
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	57,657	223,647
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-205,401	-254,576
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	114,354	156,316
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	210,151	243,541
NOI-Ratio	in %	41	54
Loan-to-Value-Ratio	in %	56	47
FFO	EUR Mio.	22,009	34,245
Ergebnis je Aktie	EUR	-1,15	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,13	9,38
Kursabschlag zum NAV	in %	38	79
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,72	0,73
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.900,812	1.807,662
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	445,784	281,389

Eine Entscheidung für die Sparkassen Immobilien AG – sei es als Investor, sei es als Partner – ist

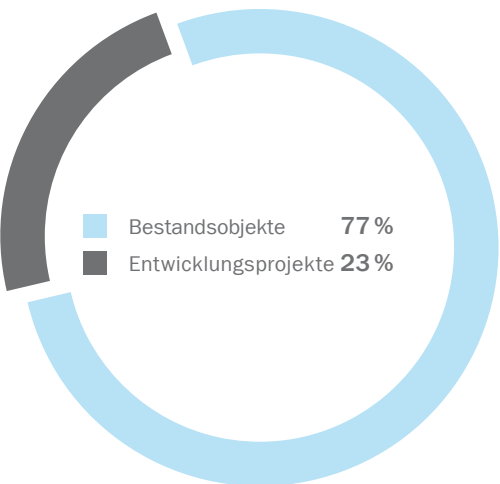
DIE ENTSCHEIDUNG FÜR EINE PERSPEKTIVE.

So sind wir aufgestellt, und so handeln wir:
Auf der Grundlage eines langfristig ausgerichteten Geschäftsmodells und mit Blick auf das, was über die Zeiten hinweg Bestand hat – Qualität.

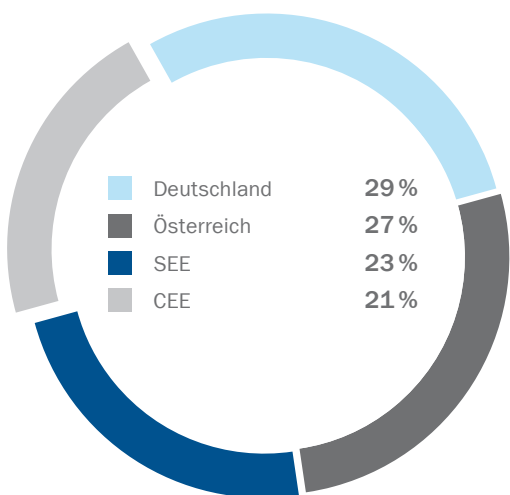
- EUR 1,9 Mrd. organisch gewachsenes Immobilienvermögen
- Marktpräsenz an 21 Standorten in 8 Ländern
- Mehr als 260 Objekte, vielfach in Top-Lagen



PORTFOLIOWERT NACH BESTANDS- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTEN



VERKEHRSWERT NACH REGIONEN
(Schätzwert inkludiert Buchwert der Grundstücke)



IMMOBILIENVERMÖGEN

2009

Ertragsobjekte	Anzahl	256
Gesamtnutzfläche	in m ²	1,355 Mio.
Bruttomietrendite	in %	6,65
Vermietungsgrad	in %	90,3
Land-Bank-Grundstücke	Anzahl	6

UNSER ANSATZ:

VORSICHTIG-UNTERNEHMERISCH

- Eine hohe Risikostreuung durch Portfoliodiversifizierung
- Ein breites Chancenspektrum durch Blick auf mehrere Nutzungsarten
- Wirtschaftliche Stabilität durch langfristige Finanzierung

UNSERE STÄRKEN:

KNOW-HOW & BESTÄNDIGKEIT

- 22 Jahre Immobilienerfahrung und eine schlanke Managementstruktur
- Starke Kernaktionäre und ein hochwertiges Netzwerk
- Hohe Liquidität und solide Bilanzstruktur

UNSERE PERSPEKTIVE:

LANGFRISTIGES WACHSTUM

- Steigender Cashflow
- Steigende Erträge
- Wachstum des Portfolios

Aus einem stabilen
operativen Geschäft heraus
halten wir 2010 weiter
Ausschau nach
Möglichkeiten,
die uns unsere Märkte bieten.

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine erfahrene und **auf langfristige Entwicklung ausgerichtete Immobilieninvestmentgesellschaft**. Wir investieren in hochwertige Bestandsimmobilien sowie in Entwicklungsobjekte an ausgewählten Top-Standorten. Unsere Bestandsobjekte begleiten wir über aktives Asset Management. Im Zentrum unserer Aufmerksamkeit stehen das Erzielen stabiler Erträge, die Entwicklung des Portfoliowerts und der sukzessive Ausbau des Portfoliovolumens.

Diesen Weg werden wir auch im kommenden Jahr erfolgreich fortsetzen – gestützt durch starke Liquidität und ein gesundes operatives Geschäft.



IP ONE, Hasengasse, Wien



Neutor 1010, Neutorgasse, Wien



City Center, Bajcsy-Zsilinszky út, Budapest



Novotel Bucharest City Centre, Calea Victoriei, Bukarest



Sevdika Center, Stryakovo Boulevard, Sofia



IP TWO, Lerchenfelder Gürtel, Wien



Wohnmobile, Mommsestraße, Berlin



Vienna Marriott Hotel, Parkring, Wien

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
Brief des Vorstands	4
Organe	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Corporate Governance	12
Investor Relations	18
 AUF QUALITÄT BAUEN	 22
 KONZERNLAGEBERICHT	 30
Geschäftsmodell und Strategie	30
Umfeld- und Geschäftsentwicklung	33
Finanz- und Vermögenslage	46
Mitarbeiter und Verantwortung	48
Risikomanagement	52
Auftakt 2010 und Ausblick	53
 KONZERNABSCHLUSS	 54
 WEITERE INFORMATIONEN	 97
Erklärung des Vorstands gemäß §82 Abs. 4 Börsegesetz	97
Bestätigungsvermerk	98
Portfolioübersicht	100
Glossar	104
Abkürzungsverzeichnis	107
 IMPRESSUM	 108
 KONTAKT / FINANZKALENDER	

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2009 war von der marktbedingten, nicht-cash-wirksamen Neubewertung unseres Portfoliobestands geprägt. Dennoch weist unsere Gesellschaft in den operativen Eckdaten erfreuliche Werte aus. So lagen zum Beispiel die Mieterlöse über dem Vorjahr. Nicht zuletzt dank erfolgreicher Projektveräußerungen besitzen wir einen Liquiditätspolster, der uns für die anstehenden Aktivitäten einen komfortablen Handlungsspielraum gibt. Damit sind wir für das laufende Geschäftsjahr sehr gut aufgestellt und können zuversichtlich in die Zukunft blicken.

4

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Geschäftsjahr 2009 war für die Sparkassen Immobilien AG ein Jahr voller Gegensätze: Auf Grund marktbedingter Neubewertungen im dritten Quartal schrieben wir das erste Mal in unserer 22-jährigen Geschichte rote Zahlen. Auch das Gesamtergebnis 2009 ist von den Auswirkungen der Finanzkrise und vom nicht-cashwirksamen Neubewertungsergebnis massiv negativ beeinflusst. Andererseits hat sich unsere konsequente Geschäftspolitik bewährt und operativ Früchte getragen: Als eine der wenigen Immobiliengesellschaften konnten wir alle unsere Entwicklungsprojekte erfolgreich vorantreiben bzw. wie geplant fertigstellen. Wesentliche operative Kennzahlen wie Mieterlöse, Vermietungsgrad und Cashflow wurden konstant gehalten oder erneut gesteigert. Nach Fertigstellung unserer sechs Entwicklungsprojekte werden wir unseren operativen Cashflow ab dem Geschäftsjahr 2011 mehr als verdoppeln.

Dank unserer qualitativ hochwertigen Immobilien steht der Unternehmenswert der Sparkassen Immobilien AG dauerhaft auf einem massiven Fundament. Diesem Anspruch folgen wir seit 22 Jahren sowohl bei der Umsetzung unserer operativen Aufgaben als auch bei der Wahl unserer Objekte und bei der Auswahl unserer Partner. In dieser Konstellation konnten wir 2009 unsere Entwicklungsprojekte – die Einkaufszentren und Bürogebäude Serdika Center und Sun Plaza, das Wohn- und Büroprojekt Neutor 1010 sowie das Bürogebäude

Galvaniho 4 – planmäßig vorantreiben. Zwei weitere Projekte – das vollständig vermietete Studentenwohnheim und Senioren-tageszentrum Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk sowie das Austria Trend Hotel „Vysoká“ mitten in der Altstadt von Bratislava – brachten wir zu einem erfolgreichen Abschluss.

*Die Umsicht,
mit der wir uns
im Markt bewegen,
hat sich gerade zuletzt
sehr ausgezahlt.*

Ernst Vejdovszky

Darauf sind wir angesichts des schwierigen Umfelds stolz. Immerhin hatten 2009 nur wenige Unternehmen die finanzielle Stärke, Projekte in dieser Größenordnung fortzuführen und mit Eigenkapital zu finalisieren.





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

Das Berichtsjahr war vor allem im stark nachgefragten Wohnsegment für Verkäufe ein durchaus interessantes Jahr. Wir konnten sechs Objekte im Wert von EUR 150 Mio. gewinnbringend verkaufen. Besonders erfolgreich waren wir mit dem Verkauf des Bürogebäudes Gemini in Prag. Das Objekt wurde im April 2009 eröffnet und im vierten Quartal desselben Jahres um EUR 110 Mio. zu einem weit über den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten liegenden Verkaufspreis veräußert.

Für Anleger attraktiv zu sein, heißt auch, Transparenz zu erweitern. In diesem Sinne haben wir die Rechnungslegung für das Jahr 2009 erstmals weitgehend an die Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA) angepasst. Die Änderungen betreffen die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung und die Berechnung des NAV. Die EPRA ist eine der wichtigsten Organisationen für die weltweite Immobilienbranche, ihre Richtlinien sind von Investoren international anerkannt. Mit dieser Umstellung sind wir mit anderen Immobilieninvestmentgesellschaften besser vergleichbar und für institutionelle Anleger noch attraktiver.

Trotz der schwierigen Zeiten konnten wir im Berichtsjahr ein sehr erfreuliches operatives Ergebnis erzielen. Dies lag vor allem an unserem konstant hohen Vermietungsgrad. Insgesamt konnten wir im Berichtsjahr die Mieterlöse um 2 % und unser Immobilienvermögen auf einen Wert von EUR 1,9 Mrd. steigern. Die fertiggestellten Entwicklungsprojekte werden ihren vollen Ergebnisbeitrag ab den Geschäftsjahren 2010/2011 erbringen. Insgesamt konnten wir das Bruttoergebnis leicht auf EUR 70,9 Mio. steigern. Dagegen ist das EBITDA auf Grund geringerer Veräußerungsgewinne im Vergleich zum Vorjahr von EUR 59,2 Mio. auf EUR 53,3 Mio. gesunken. Die erhöhten Aufwendungen im Zusammenhang mit der erfolgreichen Fertigstellung unserer Projekte führten zu einem Rückgang der Funds From Operations auf EUR 22,0 Mio.

Unserer guten operativen Entwicklung stehen nicht-cashwirksame Neubewertungen bzw. Abschreibungen der Immobilien in Höhe von EUR 97,2 Mio. gegenüber. Beide führten zu einem negativen EBIT in Höhe von EUR 53,1 Mio. Das Finanzergebnis beträgt EUR 35,5 Mio. Zum Bilanzstichtag betrug der EPRA NAV je Aktie EUR 8,13 und ist im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 % gefallen (Vorjahr nachträglich angepasst: EUR 9,38). Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresverlust.

Kapitalmarkt

Unsere Aktie zeigte 2009 eine herausragende Kursentwicklung. Sie schloss das Jahr mit einem Preis von EUR 5,00 ab, was einer Jahresperformance von 152,5 % entspricht. Die strategischen Kernaktionäre der Spar-kassen Immobilien AG sind weiterhin Erste Group und Vienna Insurance Group. Wir profitieren in unserer täglichen Arbeit von den umfassenden Netzwerken dieser beiden starken Finanzdienstleister in der CEE-Region.

In der Investor-Relations-Arbeit waren wir 2009 sehr aktiv. Im Zuge der jährlichen Hauptversammlung mit knapp 400 Teilnehmern erhielten wir ausgesprochen positives Feedback auf unsere Arbeit. Als besonderen Vertrauensbeweis sehen wir die einstimmige Entlastung des Vorstands ohne Stimmenthaltung. Im Sinne unserer Aktionäre werden wir auch in Zukunft so agieren, dass dieses Vertrauen jederzeit zur Gänze gerechtfertigt bleibt.

Auf 18 Roadshows mit weit über 100 Einzelgesprächen auf drei Kontinenten und durch unsere Präsenz auf verschiedenen Konferenzen und Börseveranstaltungen haben wir daran gearbeitet, das Vertrauen der Anleger weiter zu stärken. Bei unseren Anstrengungen, institutionelle Anleger wiederzugewinnen, die wir im Zuge der Finanzkrise verloren hatten, stellten sich erste Erfolge ein: So hat die internationale Investmentgesellschaft Tri-Star im dritten Quartal 2009 ihren Anteil an der Spar-kassen Immobilien AG auf über 10 % erhöht.

Auch auf Analysten-Seite stieg das Interesse an unserer Aktie. Namhafte Häuser wie HSBC und SRC Research haben die Coverage der s IMMO Aktie aufgenommen. Alle Analysen weisen eine „Buy“-Empfehlung auf und heben als besondere Stärken das hinsichtlich Nutzungsart und Region ausgewogene Portfolio, den konstant hohen Vermietungsstand, die diversifizierte Mieterstruktur und den hohen Streubesitz hervor.

Ausblick 2010

In die Zukunft blicken wir mit deutlichem Optimismus. Für 2010 rechnen Experten mit einem moderaten Wachstum im Euroraum und mit einer Konjunkturerholung in Österreich. Schon im Laufe des Jahres 2009 hatte sich der Markt langsam erholt und die Unsicherheit sich zum großen Teil gelegt. Im Zuge der globalen Rezession veränderte sich auch der Immobilienmarkt: Mieter erkannten die Chancen der Marktsituation und

*Auch die erfolgreichen
Projektabschlüsse
des vergangenen Jahres zeigen:
Unser Qualitätsanspruch
bewährt sich.*

versuchten, diese für sich zu nutzen. Um unser Portfolio weiter zu stärken, werden wir uns noch intensiver auf unsere Kernkompetenzen als Immobilieninvestmentgesellschaft konzentrieren und unsere Asset-Management-Aktivitäten intensivieren. Dabei ist uns der direkte Kontakt zu unseren Mietern besonders wichtig. Insgesamt rechnen wir für 2010 wieder mit einer positiven Entwicklung am Immobilienmarkt, vor allem weil sich die Finanzierungssituation insgesamt verbessert hat. Immobilien in Hauptstadtlagen der Europäischen Union bilden künftig klar den Schwerpunkt unseres Portfolios.

Für das laufende Geschäftsjahr haben wir vor allem die zentral-osteuropäische Region im Fokus. Hier werden wir weiter Opportunitäten sorgfältig prüfen. Darüber hinaus haben wir bereits

im ersten Quartal 2010 unsere beiden größten Entwicklungsprojekte erfolgreich eröffnet, die unseren operativen Cashflow in den kommenden Jahren mehr als verdoppeln werden. Im Jahr 2010 rechnet die Sparkassen Immobilien AG bereits mit einem operativen Cashflow

von EUR 75 – 85 Mio. im Vergleich zu EUR 49,4 Mio. im Jahr 2009. Für 2011 rechnen wir mit einem operativen Cashflow von über EUR 100 Mio.

Insgesamt gehen wir von einem guten Jahr aus und werden 2010 unsere bewährte Strategie mit unserem hohen Qualitätsanspruch fortsetzen. Wir sind davon überzeugt, dass dieser Weg auf Dauer der einzig richtige ist – Qualität als die wesentlichste Bedingung für langfristigen Erfolg. Qualität setzt sich durch, selbst wenn kurzfristig Schwankungen in den Bewertungen oder schwä-

chere Jahresergebnisse auftreten.

Abschließend möchten wir Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen sehr herzlich danken. Weiters gilt unser Dank unseren

Holger Schmidtmayr

Partnern für die professionelle und kompetente Zusammenarbeit sowie den Mitarbeitern der Sparkassen Immobilien AG für ihren vorbildlichen Einsatz.

Ihr Vorstandsteam

*Wir schauen uns zurzeit
die Märkte sehr genau
auf die Chancen hin an,
die sie uns eröffnen*

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

VORSTAND

MAG. ERNST VEJDOVSZKY
Mitglied des Vorstands

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 31.01.2013
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 Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

Weitere Mandate: Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR
Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966
Bestellt bis: 31.01.2013
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 Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

MAG. FRIEDRICH WACHERNIG,
MBA

Mitglied des Vorstands

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 2007 Mitglied des Vorstands der Sparkassen Immobilien AG, Wien.

AUFSICHTSRAT

DR. MARTIN SIMHANDL

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 05.11.1961
Bestellt bis zur o. HV 2010
Erstmalig bestellt: 24.06.2004
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten

CFO der Vienna Insurance Group Wiener
Städtische Versicherung AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
DONAU Versicherung AG
Vienna Insurance Group; Ringturm
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.;
Sparkassen Versicherung AG Vienna
Insurance Group u.a.

RICHARD WILKINSON

**1. stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats**

Geboren: 28.04.1964
Bestellt bis zur o. HV 2010
Erstmalig bestellt: 31.05.2005
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiter Group Real Estate & Leasing
Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Let's Print Holding AG; Capexit Beteiligungs
Invest MF-AG; Capexit II AT Beteiligungs
Invest MF-AG; Capexit II CEE Private Equity
Invest AG; Capexit Private Equity Invest AG;
Immorent AG

MAG. FRANZ KERBER

**2. stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats**

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV 2010
Erstmalig bestellt: 24.06.2004
Mitglied des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

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; Banka Sparkasse Bank d.d.,
Sarajevo; Erste & Steiermärkische Bank
d.d., Rijeka; Investbanka a.d., Skopje

DI DR. GERALD ANTONITSCH
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 11.04.1956
Bestellt bis zur o. HV 2010
Erstmalig bestellt: 18.06.2002
Mitglied des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Immorent AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Immorent-Bank GmbH; ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.;
Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH

Beiratsmandate:
s REAL Immobilienvermittlung GmbH;
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

CHRISTIAN HAGER

**Mitglied des Aufsichtsrats seit
23.06.2009**

Geboren: 06.12.1967
Bestellt bis zur o. HV 2014
Erstmalig bestellt: 23.06.2009

Vorstandsmitglied der KREMSEER BANK und
Sparkassen AG

MAG. ERWIN HAMMERBACHER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 27.05.1957
Bestellt bis zur o. HV 2012
Erstmalig bestellt: 28.05.2008
Ersatzmitglied im Prüfungsausschuss
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Sparkassen
Versicherung AG Vienna Insurance Group

MAG. PETER NEMSCHAK

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 18.10.1948
Bestellt bis zur o. HV 2013
Erstmalig bestellt: 28.05.2008
Mitglied des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiter Risk Management
International Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Immorent AG; Erste & Steiermärkische Bank
d.d., Rijeka

**PROF. UNIV. DOZ. DR.
REINHOLD SCHÜRER-WALDHEIM**
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 25.03.1944
Bestellt bis zur o. HV 2010
Erstmalig bestellt: 23.04.1990
Mitglied des Prüfungsausschusses
Ersatzmitglied des Arbeitsausschusses

Partner Nordost-Treuhand- und
Organisationsgesellschaft m.b.H., Wirt-
schaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesell-
schaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Filmcasino & Polyfilm Betriebs GmbH

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die Sparkassen Immobilien AG hat sich in der herausfordernden Marktsituation im Jahr 2009 gut behauptet. Mit der erfolgreichen Fertigstellung mehrerer großer Entwicklungsprojekte ist es ihr gelungen, wichtige Weichen für die Zukunft des Unternehmens zu stellen. Bei all ihren Vorhaben hat der Aufsichtsrat die Gesellschaft sowie ihren Vorstand auch im Geschäftsjahr 2009 begleitet. Wir erfüllten dabei die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend unterstützt und seine Tätigkeit überwacht. In sechs Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand der Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr intensiv die wirtschaftliche Lage und strategische Weiterentwicklung des Unternehmens gerade mit Blick auf die nach wie vor angespannten Marktbedingungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen anhand geeigneter Unterlagen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens.

Ergänzend wurden aktuelle Einzelthemen in weiteren Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Zu ausgesuchten Tagesordnungspunkten wurden Experten für vertiefende Informationen geladen. Hauptthemen der Gespräche im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die strategische Ausrichtung sowie Optimierungspotenziale des Unternehmens in Verbindung mit der nachhaltigen Wertschöpfungsstrategie. Daneben berichtete der Vorstand laufend über die Entwicklungsprojekte in Österreich und den CEE-Ländern und über die Vermietungslage bei den Bestandsobjekten. Weiters standen Verkäufe an, über die der Aufsichtsrat beriet und die er genehmigte. In den sechs Aufsichtsratssitzungen waren jeweils sechs bis acht Mitglieder anwesend. Drei Aufsichtsräte waren je ein Mal, ein weiteres Aufsichtsratsmitglied war zwei Mal entschuldigt abwesend.

Im Sinne einer guten Corporate Governance befürworten wir die transparente Berichterstattung der Gesellschaft. Die Sparkassen Immobilien AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen einer Aktiengesellschaft hinaus und 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. Im Arbeitsausschuss wurden in drei Sitzungen Veräußerungen und wesentliche Fragen betreffend Transaktionen im Laufe des Berichtsjahres behandelt. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr zwei Mal und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht. Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von Deloitte für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Sparkassen Immobilien AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde überprüft, ob Deloitte gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Prü-



fungsqualität berücksichtigt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. In Folge hat der Aufsichtsrat in der Hauptversammlung die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH für die Wahl zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss 2009 samt Lagebericht und den Corporate Governance Bericht vom Vorstand entgegengenommen, eingesehen und auf Grundlage der Prüfberichte des Abschlussprüfers Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2009 samt Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung wurde einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. In Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2009 samt Lagebericht und Corporate Governance Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss 2009 samt Konzernlagebericht befasst, sie eingehend erörtert und geprüft. Weiters wurden die von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss 2009 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss 2009 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom gesamten Aufsichtsrat eingesehen und gemeinsam mit der Deloitte

Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärte, dass er den Prüfungsberichten des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den einstimmigen Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zu billigen und den Lagebericht bzw. Konzernabschluss und Konzernlagebericht (erstellt nach International Financial Reporting Standards) nicht zu beanstanden. Der Jahresabschluss 2009 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sowohl für den Aufsichtsrat als auch für den Vorstand Personalentscheidungen getroffen: In der Hauptversammlung im Juni 2009 wurde Herr Christian Hager, Vorstand der Kremser Bank AG, als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Außerdem beschloss der Aufsichtsrat die Verlängerung der Vorstandsmandate von Holger Schmidmayr und Ernst Vejdovsky bis zum 31.01.2013.

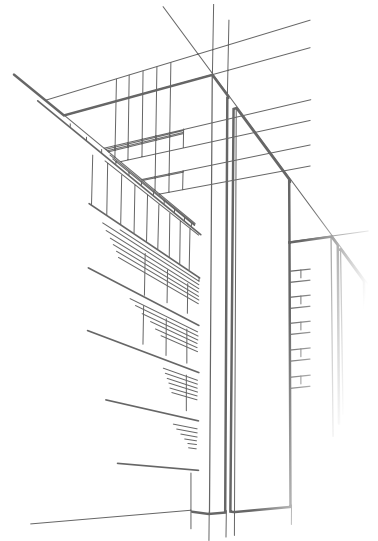
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sparkassen Immobilien AG für ihr hohes Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr. Gerade im von komplexen Herausforderungen des Markts geprägten Jahr 2009 war eine gute und konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure besonders wichtig.

Wien, 21. April 2010

Der Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender

Verantwortungsvolle Unternehmensführung bedarf zuverlässiger Verhaltensmaßstäbe. Die vom Corporate Governance Kodex festgelegten Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle stellen für die Arbeit der Sparkassen Immobilien AG einen essenziellen Baustein dar. Die Orientierung an diesen hilft uns bei der Umsetzung des Ziels, den Wert der Gesellschaft langfristig erfolgreich weiterzuentwickeln. Auch 2009 entsprach die Sparkassen Immobilien AG allen wesentlichen Anforderungen des Kodex.



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Seit 22 Jahren verfolgt die Sparkassen Immobilien AG in ihrer Strategie die nachhaltige und langfristige Steigerung des Unternehmenswertes. Damit geht eine verantwortungsvolle Unternehmensführung einher. Sie äußert sich in einer effizienten Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation. Mit diesem Selbstverständnis bekennt sich die Sparkassen Immobilien AG zu den Regeln und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK). Das Regelwerk für eine verantwortungsvolle Führung und Leitung von Unternehmen ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises Corporate Governance einzusehen (www.corporate-governance.at).

Nachfolgend gibt das Unternehmen einen Überblick über die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der Sparkassen Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird bei einzelnen Aspekten auf andere Teile des Geschäftsberichts verwiesen.

Kontinuierlich aktualisierte Informationen zur Corporate Governance sind auf der Website der Sparkassen Immobilien AG zu finden:

www.sparkassenimmobilienag.at

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt seit ihrer Gründung vor 22 Jahren Nachhaltigkeit und Langfristigkeit als Grundprinzip ihrer Geschäftsstrategie. Die Gesellschaft bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCG) für maximale Transparenz gegenüber allen Stakeholdern.

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodex:

1. Legal Requirement (L): Regel beruht auf zwingenden Rechtsvorschriften
2. Comply or Explain (C): Regel soll eingehalten werden; eine Abweichung muss erklärt und begründet werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen
3. Recommendation (R): Regel mit Empfehlungsscharakter; Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat keinen Vorsitzenden des Vorstands bestellt, weil er der Meinung ist, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten aller drei 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 Gesamtbezüge des Vorstands werden in diesem Bericht veröffentlicht. Die Offenlegung von individualisierten Vergütungen liegt in der persönlichen Entscheidungssphäre jedes Vorstandsmitglieds. Nach Ansicht des Vorstands bietet dies keine wesentliche Information für den Investor.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSPARENTE UND ZEITNAHE KOMMUNIKATION

Die Sparkassen Immobilien AG informiert ihre Aktionäre sowie Analysten und Medien immer zeitnah über bedeutende Geschäftsvorfälle und die Entwicklung des Unternehmens. Im Sinne einer einheitlichen Kommunikation werden alle wesentlichen Meldungen, Berichte und Präsentationen unverzüglich auf der Website der Sparkassen Immobilien AG veröffentlicht. Insbesondere aktuelle Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie die Geschäfts- und Quartalsberichte werden auf der Website publiziert. Darüber hinaus stehen die Ansprechpartner der Bereiche Investor Relations und Unternehmenskommunikation allen interessierten Anlegern über die Website, per E-Mail oder über die Aktionärshotline direkt zur Verfügung.

Als Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert sich die Sparkassen Immobilien AG an den Richtlinien und Standards der Organisation. Dazu zählen die Offenlegung von Informationen, aber auch ethische Grundsätze und Branchennormen. Aufbauend auf den International Financial Reporting Standards (IFRS) gibt die EPRA konkrete Empfehlungen für

börsennotierte Immobiliengesellschaften ab. Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Berichterstattung berücksichtigt die Sparkassen Immobilien AG diese Empfehlungen im ausführlichen Anhang des Konzernabschlusses.

ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Pflicht, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Erfolg des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Ein intensiver, kontinuierlicher Dialog zwischen den beiden Gremien ist die Basis für eine effiziente Unternehmensleitung.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich und besteht aus drei Mitgliedern. Nähere Informationen zu den einzelnen Vorstandsmitgliedern sowie die Kompetenzverteilung des Vorstands zeigt die Organübersicht auf Seite 8 in diesem Bericht. Der Vorstand berät sich mehrmals wöchentlich in Sitzungen, dabei wird der aktuelle Geschäftsverlauf regelmäßig besprochen. Im Rahmen dieser Sitzungen werden alle notwendigen Entscheidungen getroffen. Die Mitglieder des Vorstands befinden sich auch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften in ständigem Informationsaustausch.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Insgesamt regelt die vom Aufsichtsrat erlassene Geschäftsordnung die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Per 31.12.2009 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 9 gibt Informationen zu den einzelnen Aufsichtsräten.

Der Aufsichtsrat prüft sowohl als Ganzes als auch durch seinen Vorsitzenden die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig. In den Gesprächen mit dem Vorstand und in den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement thematisiert. Der Aufsichtsrat entscheidet die vom Gesetz, von der Satzung und seiner Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten mit. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche untenstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Ein Aufsichtsratsmitglied war bei zwei Sitzungen entschuldigt nicht anwesend, drei weitere Aufsichtsräte waren bei jeweils einer Sitzung entschuldigt nicht anwesend.

DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risk-Management-Systems sowie des Prozesses der Abschluss- und Konzernprüfung.

Herr Dr. Simhandl ist Vorsitzender dieses Ausschusses. Herr DI Dr. Antonitsch, Herr Prof. Dr. Schürer-Waldheim und Herr Wilkinson waren 2009 Mitglieder des Prüfungsausschusses. Herr Mag. Hammerbacher ist Ersatzmitglied im Prüfungsausschuss. Herr Dr. Simhandl und Herr Prof. Dr. Schürer-Waldheim sind durch ihre Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Ausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten befasst sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen von Vorstandsmitgliedern und ist zuständig für die Unterbreitung von Vorschlägen an den Aufsichtsrat zur Besetzung von frei werdenden Mandaten im Vorstand sowie für die Nachfolgeplanung. Der Ausschuss bestand im Berichtsjahr 2009 aus Herrn Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herrn Mag. Kerber und Herrn Mag. Nemschak.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss befasst sich mit geplanten Akquisitionen und Verkäufen von Immobilien und Grundstücken sowie Entwicklungsprojekten. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses waren Herr DI Dr. Antonitsch (Vorsitzender), Herr Wilkinson, Herr Mag. Kerber, Herr Mag. Nemschak und Herr Mag. Hammerbacher. Herr Prof. Dr. Schürer-Waldheim ist Ersatzmitglied. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss dreimal.

UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

■ Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Sparkassen Immobilien AG oder eines Tochterunternehmens der Sparkassen Immobilien AG gewesen sein.

■ Das Aufsichtsratsmitglied soll zur Sparkassen Immobilien AG oder einem Tochterunternehmen der Sparkassen Immobilien AG kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.

■ Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Sparkassen Immobilien AG, Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.

■ Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der Sparkassen Immobilien AG Aufsichtsratsmitglied ist.

■ Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Zum Berichtsjahr 2009 sind folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel 53 des Corporate Governance Kodex zu qualifizieren. Diese erfüllen die vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien der Unabhängigkeit:

Dr. Martin Simhandl

Mag. Franz Kerber

Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim

Mag. Erwin Hammerbacher

Christian Hager

Ihre Funktion, die hauptberufliche Tätigkeit sowie weitere Aufsichtsratsmandate sind in der Organübersicht auf Seite 9 erläutert.

DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß §48d Abs.4 des Börsegesetz ist die Sparkassen Immobilien AG verpflichtet, sämtliche Aktienkäufe oder –verkäufe von Organmitgliedern oder von in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen zu melden. Im Geschäftsjahr 2009 wurden der Finanzmarktaufsicht Aktienzukäufe von zwei Organmitgliedern gemeldet. Es wurden insgesamt 7.550 Stück gekauft und keine Aktien verkauft. Gemäß den Anforderungen des Kodex werden die Eigengeschäfte der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (Directors' Dealings) auf der Website der Sparkassen Immobilien AG (<http://www.sparkassenimmobilienag.at>) unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings dargestellt.

D&O-VERSICHERUNG

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 112.000 (im Vorjahr: EUR 77.000) gewährt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

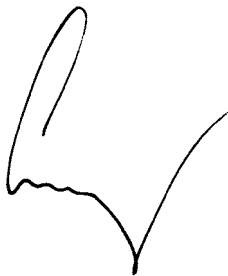
Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Bestandteil, der 2009 für das Geschäftsjahr 2008 45 % der Fixbezüge ausmachte. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele, wie EBIT, Cashflow und Vermietungsgrad. Die Mitglieder des Vorstands erhalten darüber hinaus

eine Betriebspensionsregelung. Die Beiträge der Gesellschaft liegen in Abhängigkeit vom Gehalt zwischen 7 und 10 % p.a. Der Aufwand für Bezüge, der auf die im Berichtsjahr tätigen Vorstandsmitglieder entfällt, beträgt insgesamt EUR 985.000. Darin enthalten sind Prämien in Höhe von EUR 0 (im Vorjahr EUR 150.000), Aufwendung für Altersversorgung in Höhe von EUR 163.000 (im Vorjahr EUR 48.000) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 12.000 (im Vorjahr EUR 10.000).

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

BILANZIERUNG UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

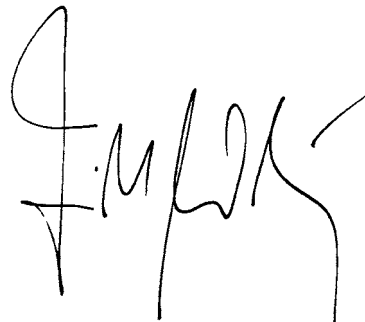
Durch Beschluss der Hauptversammlung ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) mit der Abschlussprüfung betraut. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung,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



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig



Nach einem starken Rückgang des Aktienkurses im Vorjahr konnte sich dieser im Geschäftsjahr 2009 deutlich erholen. Besonders bei den institutionellen Investoren fand das Wertpapier der Sparkassen Immobilien AG wieder verstärkt Anklang. Dies bestätigten auch die letzten Analystenreports mit vier Kaufempfehlungen und Kurszielen weit über dem Ultimokurs von EUR 5,00.

AKTIE UND WERTENTWICKLUNG

s IMMO Aktie erholt sich mit dem Aufschwung der Aktienmärkte

Die Aktienmärkte zeigten sich zu Beginn des Jahres 2009 in gleicher Verfassung wie zum Ende des Vorjahres: Die Kurse schwankten auf niedrigem Niveau. Nachdem das Jahr 2008 von historischen Tiefstkursen gekennzeichnet war, wurde für 2009 eine Fortsetzung der Talfahrt befürchtet. Dies führte zu weiterer Unsicherheit bei den Marktteilnehmern. Die tatsächlichen Tiefstände verzeichnete die Wiener Börse im ersten Quartal 2009 – bedingt durch anhaltende Skepsis in Bezug auf die Region Zentral- und Osteuropa und die enge Verknüpfung der österreichischen Unternehmen zu dieser Region. Nach Ablauf des ersten Quartals 2009 wirkten sich die weltweiten wirtschaftlichen Stützungsmaßnahmen von Notenbanken und Regierungen schließlich nachhaltig positiv aus. Die Aktienkurse erholten sich quer durch alle Wirtschaftssektoren und in allen Ländern. Dieser positive Stimmungswandel an der Börse wurde zusätzlich durch historisch niedrige Zinssätze für Taggeldveranlagungen begünstigt. Davon profitierten ebenfalls die österreichischen Immobilienaktien und mit ihnen die s IMMO Aktie. Sie konnte das Jahr 2009 mit einer Kursperformance von +153 % beenden und schloss am letzten Handelstag bei EUR 5,00.

Der Wiener Aktienindex ATX beendete das Jahr 2009 bei einem Kursstand von 2.495,56 Punkten, was einer Steigerung um 42,5 % gegenüber dem Ultimowert von 2008 entspricht. Im Oktober 2009 erreichte der ATX mit 2.752,39 Punkten den Jahreshöchststand. Durch verbliebene Unsicherheiten bezüglich der konjunkturellen Entwicklung, der weiteren Zinsentwicklung und weiterer unkalkulierbarer Risiken kam es im vierten Quartal zu Gewinnmitnahmen.

Besonders gut konnte sich im Geschäftsjahr 2009 der IATX – der Immobilienaktienindex an der Wiener Börse – entwickeln. Nachdem die Vorsicht der Anleger im Jahr 2008 den IATX deutlich belastet hatte, profitierte er nun vom zurückgewonnenen Vertrauen in Immobiliengesellschaften. Mehr als 217 % legte der IATX zu und beendete das Jahr 2009 bei einem Indexstand von 137,53 Punkten.

Der US-Börse-Index Dow Jones Industrial (DJI) konnte im Laufe des Jahres die psychologisch wichtige 10.000-Punkte-Marke wieder nachhaltig durchbrechen. Der Ultimowert für das Börsenjahr 2009 von 10.428,05 Punkten lag um 18,8 % über dem Ultimowert 2008. Gemessen vom Indextiefststand am 09.03.2009 zeigte der

Analyst	Kursziel / Fair Value	Empfehlung	Letztes Update
KBC Securities	EUR 6,61	Buy	24.02.2010
HSBC Global Research	EUR 6,50	Overweight (Buy)	22.02.2010
SRC Research	EUR 8,00	Buy	27.01.2010
Erste Group	EUR 6,30	Buy	30.11.2009

Dow Jones eine Jahresperformance von 59,3 %. Diese Zunahme war maßgeblich durch die positive Entwicklung des Finanzsektors und die expansive Politik der Notenbanken begründet.

Die zeitweise Skepsis in Bezug auf Immobilienaktien schlug sich auf Jahressicht auch im durchschnittlichen Handelsvolumen der s IMMO Aktie nieder. Im Mittel belief sich das tägliche Handelsvolumen 2009 auf 92.000 Aktien und lag damit auf dem Vorjahresniveau von 91.000 Aktien pro Tag. Durch den gestiegenen Börsenkurs stieg das tägliche Transaktionsvolumen im Durchschnitt auf EUR 570.000.

Unveränderte Dividendenpolitik

Die Sparkassen Immobilien AG schüttet bei der s IMMO Aktie derzeit keine Dividende aus, sondern thesauriert die Ergebnisse und verwendet diese für Immobilieninvestitionen.

Kernaktionäre bauen auf s IMMO Aktie und stocken auf

Das gestärkte Vertrauen in die Aktienmärkte wirkte sich auch auf die s IMMO Aktie positiv aus: Zwei Kernaktionäre stockten 2009 ihre Beteiligungen auf. Im April erhöhte zunächst die Vienna Insurance Group (VIG) ihren Anteil auf 10,27 %. Im September weitete die Tri-Star Capital Ventures Ltd. ihren Anteil auf 11,15 % aus. Diese Zukäufe belegen das zurückgekehrte Vertrauen in die Aktie der Sparkassen Immobilien AG und bestätigen zugleich das Kurspotenzial.

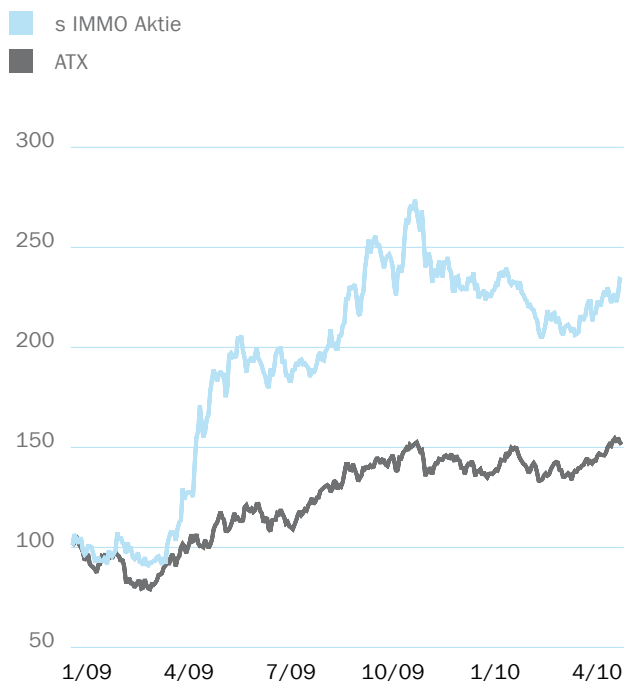
Vienna Insurance Group und Erste Group bleiben weiterhin aktive strategische Kernaktionäre der Sparkassen Immobilien AG.

Perfomancedaten s IMMO Aktie

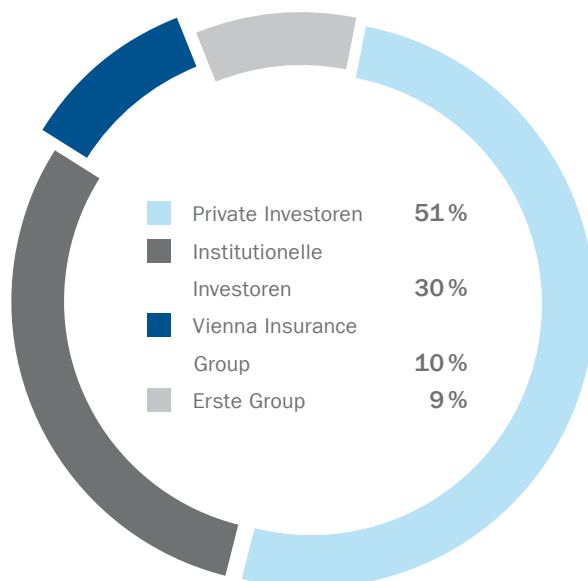
(ISIN AT 0000652250)	
1 Jahr	+152,5 %
3 Jahre (p.a.)	-20,12 %

KURSENTWICKLUNG

indexiert vom 01.01.2009 bis 16.04.2010



AKTIONÄRSSTRUKTUR 2009 DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AG



Aktiendaten			2009	2008
Jahresschlusskurs	EUR		5,00	1,98
Jahreshöchstkurs	EUR		5,95	7,90
Jahrestiefstkurs	EUR		1,95	1,60
Durchschnittl. Tagesumsatz	Stück		92.000	91.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR		-1,15	0,09
NAV je Aktie	EUR		8,13	9,38
Operativer Cashflow je Aktie	EUR		0,72	0,73
Kurs/operativer Cashflow	EUR		6,90	2,70
Kurs-Abschlag zum NAV	in %		38	79

Aktien-Stammdaten	
ISIN	AT0000652250 / SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Marktkapitalisierung (31.12.)	EUR 340,6 Mio.
Zahl der Aktien (31.12.)	68.118.718
Market Maker	Erste Group
Erstnotiz	28.06.2002

GENUSSSCHEIN s IMMO INVEST

Am Ertrag eines breit gestreuten Immobilienportfolios partizipieren

Der s IMMO INVEST ist börsennotiert und schüttet als obligationenähnliches Genussrecht nach § 174 AktG jährliche Erträge aus. Diese werden auf Gesellschaftsebene nicht besteuert. Für den Privatanleger sind die Ausschüttungen durch Abzug der Kapitalertragssteuer bereits endbesteuert.

Performancedaten s IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	+70,6 %	+59,0 %
3 Jahre p.a.	-6,0 %	-4,1 %

Der s IMMO INVEST besteht aus zwei Tranchen. Der erste Teil wurde ab 1996 emittiert, der zweite folgte 2004. Die Genussscheine haben eine begrenzte Laufzeit bis zum 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft ab dem 31.12.2017 ein jährliches Kündigungsrecht wahrnehmen können. Die Genussscheinhalter sind überwiegend österreichische Investoren.

Im Jahr 2009 wurde für das Geschäftsjahr 2008 eine Ausschüttung von EUR 4,36 getätigt.

Genussscheindaten	
ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg : SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung	EUR 230,2 Mio.
Zahl der Genussscheine (31.12.2009)	2.014.476 Tranche I 1.210.408 Tranche II
Jahresschlusskurs (Tranche I/II) in EUR	71,60 / 71,01
Jahreshöchstkurs (Tranche I/II) in EUR	77,50 / 77,00
Jahrestiefstkurs (Tranche I/II) in EUR	41,50 / 39,95

KAPITALMARKTKOMMUNIKATION

Aktive Kommunikation schafft Vertrauen

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Sparkassen Immobilien AG ihr gewohnt hohes Informationsniveau beibehalten. Veranstaltungen für Privatanleger und für institutionelle Investoren wurden in gleicher Frequenz fortgesetzt, denn gerade in diesen herausfordernden Zeiten hat eine aktive und transparente Unternehmenskommunikation oberste Priorität.

Intensive Kontaktpflege bei zielgruppenorientierten Informationsveranstaltungen

Im Berichtszeitraum fanden an 18 Standorten auf drei Kontinenten Roadshows bei institutionellen Anlegern statt. Die schon in den Vorjahren sehr professionell organisierten Investorenveranstaltungen wurden auch 2009 mit den Partnern Erste Group, KBC, Kempen & Co sowie erstmals mit HSBC veranstaltet. In diesem Rahmen wurden weit über 100 Einzelgespräche mit institutionellen Investoren geführt. Erstmals fanden Gespräche mit potenziellen Investoren in Kanada (Montreal und Toronto) statt.

Bei den Roadshows zeigte sich im Laufe des Jahres deutlich eine positive Veränderung in der Haltung der Anleger gegenüber neuen Investments. Reagierten die Anleger zu Beginn des Jahres auf Grund von Unsicherheiten über jegliche wirtschaftliche Entwicklung eher abwartend bis zurückhaltend auf Immobilienaktieninvestments, stieg das Interesse an der s IMMO Aktie zum Jahresende wieder an.

Großen Zuspruch fanden zudem die Informationsabende mit dem Finanz-Online-Medium „Börse Express“. Diese Veranstaltungen richteten sich an Privatanleger und wurden zu einem sehr gefragten Event. Pro Veranstaltung nahmen bis zu 400 Personen die Gelegenheit wahr, vom Management der Sparkassen Immobilien AG Auskünfte zum laufenden Geschäft und Einschätzungen zu künftigen Entwicklungen bzw. Projekten zu erhalten.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG im Juni 2009 fand wie in den Vorjahren im Kursalon Hübner in Wien statt. Knapp 400 Aktionäre nahmen daran teil und wählten unter anderem ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Der Vorstand der Kremser Bank AG, Herr Christian Hager, wurde mit 99 %iger Zustimmung in diese Funktion gewählt. Der Vorstand wurde einstimmig zu 100 % und ohne Enthaltung entlastet. Die übrigen Punkte der Tagesordnung wurden mit ähnlich hoher Zustimmung durch die Aktionäre beschlossen.

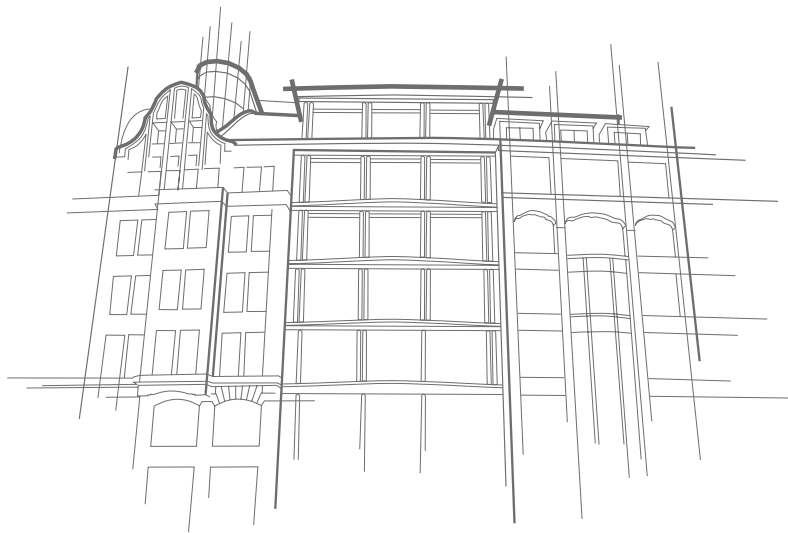
Finanzkalender 2010

Finanzergebnisse	
28.04.2010	Veröffentlichung Jahresergebnis 2009 (Bilanzpressekonferenz)
20.05.2010	Ergebnisse erstes Quartal 2010
21.05.2010	Ordentliche Hauptversammlung
31.08.2010	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2010
25.11.2010	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2010





QUALITÄT BRAUCHT ZEIT.



WIR HABEN DIE KRAFT, DASS UNSERE WERTE REIFEN KÖNNEN – ÜBER KURZFRISTIGE MARKTZYKLEN HINWEG.

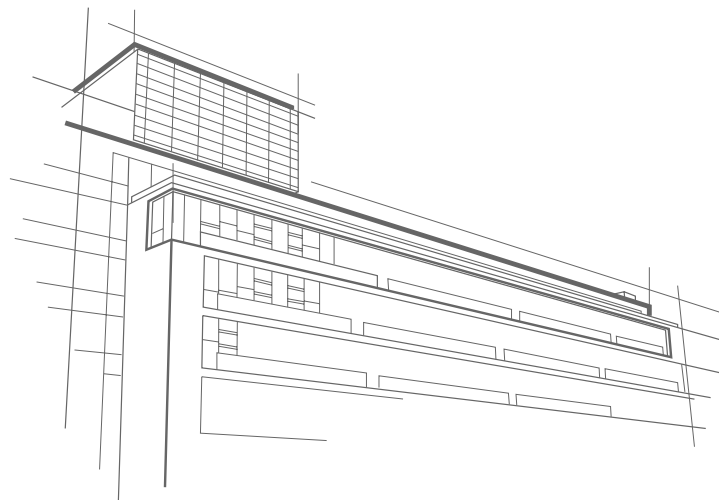
Das Immobiliengeschäft, so wie wir es verstehen, entwickelt sich organisch und auf festem Boden. Dieser Weg ist kein spektakulärer, dafür ein sicherer – und einer, der dem Investitionsgegenstand „hochwertige Immobilie“ entspricht. Die Voraussetzung dafür, dass wir diesen Weg erfolgreich beschreiten können, ist ein stabiler finanzwirtschaftlicher Hintergrund: eine gesunde Bilanz, genug Liquiditätsspielraum und langfristig aufgesetzte Immobilienfinanzierungen. Wir handeln unsere Immobilien nicht durch, sondern begleiten sie über aktives Asset Management – und mit der Perspektive nachhaltiger Erträge.



Arcade Meidling, Wien



**QUALITÄT WÄCHST
AUS EINEM STARKEN KONTEXT.**



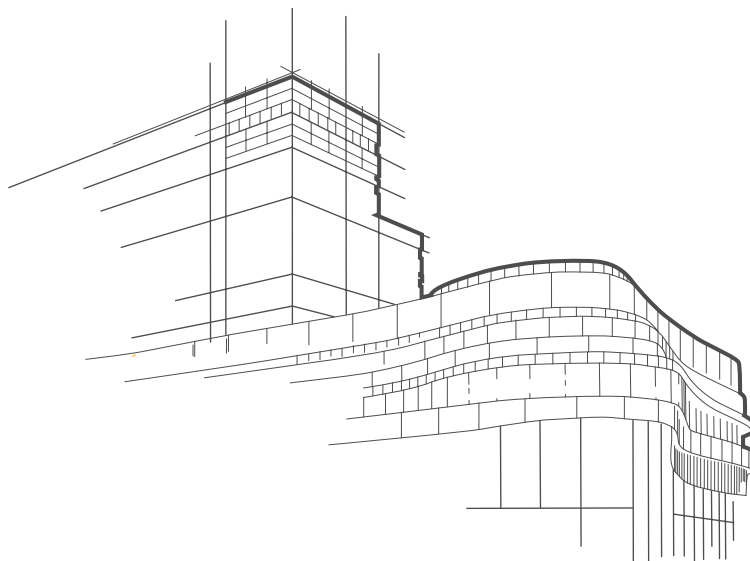
**WIR SIND EINGEBETTET IN EIN
TRAGFÄHIGES NETZWERK – MIT
VERLÄSSLICHEN UND KOMPETENTEN
PARTNERN.**

Mit den Kernaktionären Vienna Insurance Group und Erste Group haben wir auf der Kapitaleseite zwei starke und verlässliche Partner an unserer Seite. Sie identifizieren sich fest mit unseren Zielen und begleiten uns aktiv und mit langfristiger Ausrichtung auf dem Weg dorthin. Aber auch darüber hinaus können wir auf ein stabiles und hochwertiges Netzwerk zurückgreifen. Unsere Verbindungen haben sich über die Jahre entwickelt und im Alltag immer wieder bewährt. Diese Partnerschaften sind ein wichtiger Garant dafür, dass wir uns in unseren Märkten sicher bewegen können – und im Zweifel den Schritt schneller sind als unsere Mitbewerber.





QUALITÄT FUSST AUF LEISTUNG.



**WIR FÜHREN UNSERE GESCHÄFTE
MIT HÖCHSTEM ANSPRUCH –
GESTEUERT VON EINEM ERFAHRENEN
MANAGEMENT-TEAM.**

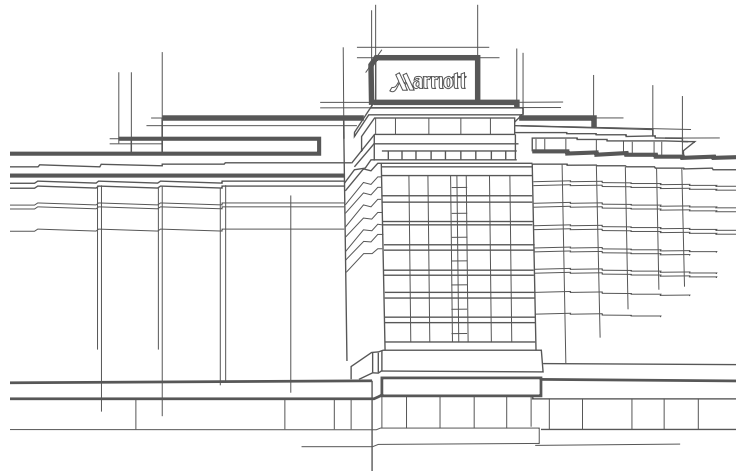
Eine Immobilie ist nicht nur aus ihrer Substanz heraus zu betrachten, sondern auch aus ihrem Kontext. Faktoren wie Lage, Standort und Region prägen unsere Entscheidungen maßgeblich. Denn Immobilienmärkte folgen regionalen Zyklen – und in letzter Zeit werden sie auch immer stärker beeinflusst von übergreifenden, politischen Weichenstellungen. Unser Management ist mit den Besonderheiten der Märkte eng vertraut. Es verfolgt die Entwicklung mit wachsamem Blick und integriert die gesammelten Erkenntnisse laufend in die Anforderungsprofile unserer Immobilien – an die aktuellen und an die, die wir in Zukunft erwerben werden.



Marriott Hotel, Budapest



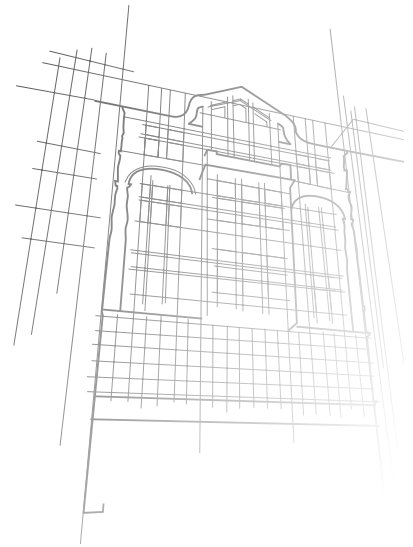
QUALITÄT GRÜNDET AUF AUGENMASS.



**WIR ENTSCHEIDEN AUF DER GRUND-
LAGE BEWÄHRTER INSTRUMENTE –
UND MIT EINEM SICHEREN GESPÜR
FÜR DIE MÄRKTE.**

Es ist immer eine anspruchsvolle Aufgabe, aus der Menge der Optionen diejenige auszuwählen, die sich in unseren Händen erfolgreich entwickeln kann. Damit wir die richtige Entscheidung treffen, erarbeiten wir im Vorfeld so viel Sicherheit wie möglich. Dazu zählt die detaillierte Objekt- bzw. Portfolioanalyse anhand bewährter Entscheidungskriterien. Und wir treffen die Entscheidung nur dann, wenn wir uns sicher sind. Wenn wir eine Immobilie oder ein Portfolio erwerben, sehen wir darin die Zukunft – und wir haben sie bereits konkret vorgedacht.

2009 war für die Sparkassen Immobilien AG ein kontrastreiches Jahr: Finanzkrise und nicht-cashwirksame Neubewertungen des Portfolios drückten auf das Ergebnis, erfolgreiche Fertigstellungen von Projektentwicklungen erhöhten das Immobilienvermögen und stärken die Substanz für eine ertragreiche Zukunft.



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

UNTERNEHMENSAUFSTELLUNG

Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine internationale Immobilieninvestment- und Entwicklungsgesellschaft mit Notiz an der Wiener Börse. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Die 256 Objekte bieten eine Gesamtnutzfläche von 1,355 Mio. m² und repräsentieren ein Immobilienvermögen von EUR 1,901 Mrd.

Mit der Kombination aus langfristigen Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten optimiert die Sparkassen Immobilien AG das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Während die Bestandsimmobilien regelmäßig Einnahmen liefern, ermöglicht das Developmentgeschäft weitaus größere Gewinne. Den Großteil der Bestandsobjekte hält das Unternehmen grundsätzlich langfristig. Für ein weiteres Wachstum des Portfolios orientiert sich der Konzern vorwiegend in Richtung Wachstumsmärkte und wägt die Chancen sehr sorgsam ab. Bei den Entwicklungsprojekten berücksichtigt die Sparkassen Immobilien AG bereits in der Planung die Marktzyklen, um ein Projekt möglichst vor der nächsten Aufschwungphase fertigzustellen.

Organisatorische und rechtliche Konzernstruktur

Die Sparkassen Immobilien AG hat ihren Hauptsitz in Wien und notiert seit 1987 (ehemals „Die Erste Immobilien Aktiengesellschaft“) an der Wiener Börse. Langfristige strategische Aktionäre sind die Erste Group und die Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanzdienstleistungsunternehmen in Zentral- und Südosteuropa. Neben den in- und ausländischen institutionellen Investoren sind etwa 30.000 Privatinvestoren in die s IMMO Aktie investiert.

Die operativen Steuerungsfunktionen werden von der Zentrale in Wien wahrgenommen. Ergänzend werden einige Unternehmensfunktionen über Dienstleistungsverträge geregelt und in erster Linie von der Immorent AG, einer 100 %-Tochter der Erste Group, erbracht. Dies betrifft administrative Bereiche wie IT-, Personal-, Cash-Management, Beteiligungsgestion und Teile des Asset Managements.

Zur Sparkassen Immobilien AG gehören Tochtergesellschaften mit eigenen Mitarbeitern in Ungarn und Deutschland. Vor Ort werden sämtliche Belange der Mieter und die Objektverwaltung von eigenen Asset-Management-Teams umgesetzt. Weitere Projektgesellschaften sowie einzelne Special Purpose Companies werden im Detail auf den Seiten 63–65 im Anhang erläutert.

Portfoliostruktur

Die Sparkassen Immobilien AG ist in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien investiert. Nach Verkehrswert betrachtet bilden Objekte in Deutschland mit 29 % sowie Österreich mit 27 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE (Bulgarien, Rumänien und Kroatien) machen 23 % aus, in CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) befinden sich 21 % des Portfolios.

Während die Sparkassen Immobilien AG in Österreich und Deutschland hauptsächlich in verschiedenen Millionenstädten an Top-Standorten Immobilien besitzt, konzentriert sie sich in CEE und SEE mit ihren Investments auf die Hauptstädte. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Büroimmobilien mit 30,3 % das größte Segment, gefolgt von Geschäftsimmobilien mit 29,5 %. Insgesamt sind rund 25 % der Immobilien Wohnobjekte sowie 13,1 % Hotels. Sonstige Objekte machen weitere 2,1 % des Portfolios aus.

Bei den Mietverträgen achtet die Sparkassen Immobilien AG auf langfristige Mietdauern. So beträgt die durchschnittliche Mietrestlaufzeit des gewerblichen Bestandsportfolios 7,3 Jahre. Die Mietverträge lauten grundsätzlich auf Euro und sind in der Regel an die Entwicklung des Eurostat Verbraucherpreisindex gekoppelt.

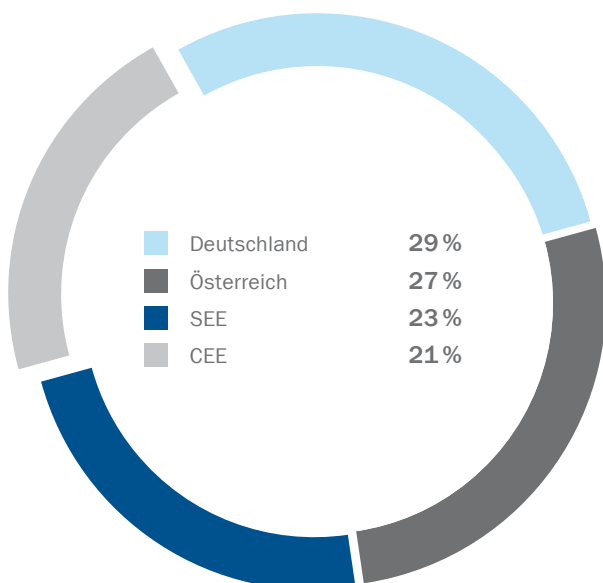
ZIELE UND STRATEGIE

Ziele und Maßnahmen

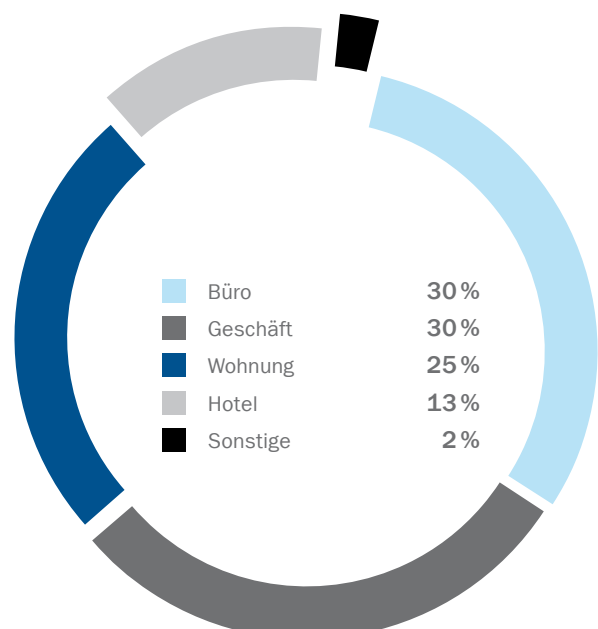
Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne ihrer Aktionäre nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt sie das Portfolio beständig weiter und verbessert es laufend. Um das Bestmögliche aus dem Portfolio zu erwirtschaften, betreibt der Konzern aktives Asset Management. Auf diese Weise optimiert die Gesellschaft die Mieterlöse. Daneben prüft die Sparkassen Immobilien AG immer wieder Möglichkeiten für neue Projekte, die einen positiven Beitrag zum Portfolio leisten können.

VERKEHRSWERT NACH REGIONEN

(Schätzwert inkludiert Buchwert der Grundstücke)



VERKEHRSWERT NACH NUTZUNGSART



Hilfreich dabei sind die dichten Netzwerke der Kernaktionäre, der Entwicklungspartner sowie der Mitarbeiter und lokalen Partner. Sie ermöglichen der Sparkassen Immobilien AG, Marktchancen optimal zu nutzen.

Neben den im Bau befindlichen Entwicklungsprojekten verfügt die Sparkassen Immobilien AG über weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 12 ha. Diese Grundstücke sind unter der Rubrik „Land-Bank“ in der Detailübersicht des Immobilienportfolios ab Seite 100 aufgelistet. Alle Land-Bank-Projekte befinden sich in der Planungsphase.

Erläuterung der Investitionsstrategie

Die Sparkassen Immobilien AG verfolgt eine klare Investitionsstrategie. Bei ihren Immobilieninvestments achtet die Gesellschaft auf eine sehr gute Lage. Es wird großer Wert auf die Bonität der Mieter und auf die Stabilität der vertraglich geregelten Rahmenbedingungen gelegt. Das Unternehmen investiert ausschließlich in Märkten der Europäischen Union – einzige Ausnahme stellt ein Büroobjekt im Stadtzentrum Zagrebs dar. Auf genaue Marktkennntnisse legt die Sparkassen Immobilien AG bei jeder Investition großen Wert und engagiert sich nur in Märkten, in denen entweder ihre Kernaktionäre aktiv vertreten sind oder die Netzwerke entsprechend genutzt werden können. Mit Blick auf zusätzliche Sicherheit konzentriert sich das Unternehmen in den mittel- und osteuropäischen Ländern auf Immobilien in den Hauptstädten.

Für eine optimale Risikostreuung hält die Sparkassen Immobilien AG Objekte an verschiedenen Standorten, mit unterschiedlichen Nutzungsarten sowie verschiede-

nen Investitionsgrößen und achtet auf gemischte Mieterstrukturen. Marktzyklen und -schwankungen kann das Unternehmen durch diese Diversifikation sehr gut ausgleichen.

Auch bei der Finanzierungsstrategie geht die Gesellschaft risikobewusst vor. So nutzt die Sparkassen Immobilien AG keine strukturierten Kreditprodukte, sondern klassische Hypothekendarlehen mit nachhaltigen Rückführungsstrategien. Dabei werden die gewerblichen Immobilien der Gesellschaft überwiegend auf Einzelobjektbasis finanziert. Das Unternehmen achtet zudem auf einen ausreichenden Liquiditätspolster und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten (Loan-to-Value-Ratio).

FÜHRUNG UND KONTROLLE

Entsprechend ihrer Rechtsform besitzt die Sparkassen Immobilien AG mit den beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat eine zweigeteilte Leitungs- und Überwachungsstruktur. Leitungsorgan des Konzerns ist der Vorstand. Alle drei Vorstandsmitglieder agieren gemeinschaftlich. Die nachhaltige Investitionsstrategie verfolgen sie in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat zum Wohle des Unternehmens. Corporate Governance ist dabei ein sehr wesentlicher Eckpfeiler – auch für die Zusammenarbeit der beiden Organe – und wird im Corporate Governance Bericht ab Seite 12 detailliert beschrieben.

UMFELD- UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

ENTWICKLUNG VON WIRTSCHAFT UND BRANCHE*

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen: Europäische Regierungsmaßnahmen stabilisieren Konjunktur in anhaltender Rezession

Die im letzten Quartal 2008 beginnende Rezession setzte sich auch 2009 fort. Vor allem die entwickelten westlichen Länder waren davon deutlich betroffen. Um den Abschwung zu stoppen, ergriffen die Regierungen der betroffenen Länder verschiedene Maßnahmen: von einer antizyklischen Ausgabenpolitik, über Beschäftigungsförderung bis hin zu Steuersenkungen und Konsumanreizen. Diese Maßnahmenpakete zeigten ihre Wirkung im Verlauf des Jahres, und die Volkswirtschaften der westlichen Nationen stabilisierten sich in der zweiten Jahreshälfte. Neben der Fiskalpolitik setzten die Zentralbanken ihre expansive Geldpolitik fort, um weitere Wachstumsanreize zu schaffen. Zudem hielten die Zentralbanken das Zinsniveau niedrig, um die Kreditvergabe anzukurbeln. Die Aktienmärkte erholten sich wieder nachhaltig und zeigten bereits ab März 2009 Aufwärtstendenzen, die sich im Jahresverlauf noch festigten. Im Zusammenspiel mit den liquiditätsfördernden Maßnahmen der Zentralbanken und verringerten Risikoaufschlägen begünstigte dies die Stabilisierung des internationalen Bankensystems und damit die Kreditfinanzierung.

Wie die Weltwirtschaft startete auch die österreichische Wirtschaft zögerlich in das Jahr 2009. Mit Hilfe von staatlichen Unterstützungs-Programmen und Maßnahmen der Zentralbank stabilisierte sich im Laufe des Jahres die Wirtschaftslage in Österreich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete einen geringeren Rückgang als erwartet und sank um 3,8 %. Während die Exporte deutliche Einbußen zeigten, konnte der vergleichsweise starke Privatkonsum die Verringerung des BIP etwas abschwächen. Auch die Arbeitslosenquote spiegelte die Schwäche der Wirtschaft wider: Sie stieg auf

4,6 %, lag damit aber immerhin noch unter dem EU-Durchschnitt. Das Budgetdefizit vergrößerte sich auf Grund von Mindereinnahmen durch Steuerreformen, einer verringerten Steuerbasis und rezessionsbedingt angestiegener Sozialausgaben auf schätzungsweise 3,9 % des BIP. Die Nationalverschuldung hat sich um 6,5 Prozentpunkte erhöht und beträgt 69,1 % des BIP. Die Inflation verblieb infolge der Wirtschaftslage auf historisch niedrigem Niveau von 0,5 %. Hauptverantwortlich für diesen niedrigen Wert war – bei sonst sehr geringer Preisdynamik – die Entwicklung der Treibstoff- und Heizölpreise, die in den ersten elf Monaten des Jahres 2009 deutlich unter dem Vorjahresniveau lagen.

Die deutsche Wirtschaft schrumpfte erstmals seit sechs Jahren wieder und wies den stärksten Rückgang in der Nachkriegszeit auf. Das BIP ging um 4,8 % zurück. Der Außenhandel war in der Vergangenheit ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft, bremste 2009 jedoch die Entwicklung. Die Exporte brachen stark ein, lediglich die Konsumausgaben lieferten positive Impulse und stiegen preisbereinigt um 0,4 % an. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen sogar um 2,8 %. Dank umfangreicher geld- und fiskalpolitischer Maßnahmen erholte sich die deutsche Wirtschaft zwar ab der Jahresmitte, der Arbeitsmarkt konnte diesem Trend allerdings nicht folgen. Zum Jahresende lag die Arbeitslosenquote mit 8,1 % um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Auch die Volkswirtschaften in Zentraleuropa (CEE) waren von der globalen Wirtschaftskrise betroffen. Hatte die Region in den letzten Jahren noch ein starkes Wachstum vorweisen können, fiel die reale Wirtschaftsleistung im Jahr 2009 kräftig mit der großen Ausnahme Polen (BIP +1,7 %). Das ist einerseits auf eine geringere Exportabhängigkeit und auf einen robusten, von der globalen Krise kaum beeinträchtigten polnischen Finanzsektor zurückzuführen. Im Gegensatz dazu wurden die Volkswirtschaften Tschechiens und der Slowakei deut-

lich stärker getroffen, weil der Exportanteil mit Fokus auf die Automobilindustrie wesentlich größer ist. Mit einem BIP-Rückgang von 3,9 % erging es Tschechien noch am besten. Vergleichsweise dazu verringerte sich das BIP in der Slowakei um 5,0 % und in Ungarn sogar um 6,5 %. Durch die notwendigen Budgetkonsolidierungen hat Ungarn kaum Möglichkeiten zum Setzen von fiskalpolitischen Maßnahmen. Auch die Staatsschuldenquote zeigt ein gemischtes Bild, liegt aber generell noch immer unter dem Niveau der westeuropäischen Nationen. Auf Grund der Wirtschaftsentwicklung nahm auch der Preisdruck in Zentral- und Osteuropa ab. Dies führte zu einstelligen Inflationsraten in den verschiedenen Ländern.

Nach einem raschen Aufholprozess wurde auch Südosteuropa (SEE) von der globalen Krise 2009 getroffen und musste teilweise höhere Leistungsbilanzdefizite in Kauf nehmen. Die zur Reduktion der Leistungsbilanzdefizite notwendigen Anpassungen der südosteuropäischen Volkswirtschaften verursachten BIP-Rückgänge. In Rumänien beispielsweise sank das BIP um 7,0 % und in Kroatien um 6,0 %.

UniCredit erwartet für die meisten Länder bereits im Jahr 2010 wieder ein Wirtschaftswachstum, wobei in Südosteuropa erst 2011 mit einer Erholung und einem Wachstum zu rechnen ist.

	BIP 2009 (in EUR Mrd.)	BIP-Änderung 2009 (in %)	Leistungsbilanz- saldo 2009 (% des BIP)	Budgetsaldo 2009 (% des BIP)	Nationalver- schuldung 2009 (% des BIP)	Arbeitslosen- quote 2009 (in %)
Österreich	272,5	-3,8	1,8	-3,9	69,1	4,6
Deutschland	2.407,2	-4,8	4,4	-3,5	70,2	8,1
Bulgarien	33,3	-5,2	-9,6	-0,7	k.A.	9,3
Kroatien	45,0	-6,0	-5,6	-3,9	43,0	9,4
Rumänien	118,4	-7,0	-5,0	-8,0	21,7	6,3
Slowakei	63,1	-5,0	-4,2	-6,1	35,4	11,8
Tschechien	138,0	-3,9	-0,9	-6,5	35,4	8,1
Ungarn	91,1	-6,5	-0,2	-3,9	79,0	9,9

DER IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK*

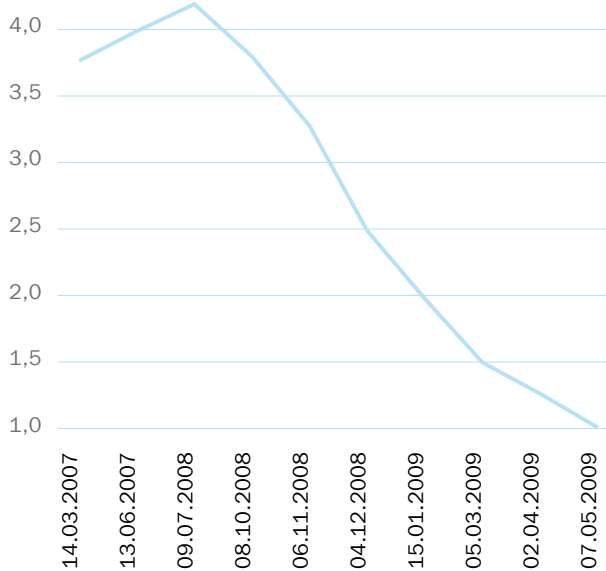
Allgemeine Entwicklung der Immobilienmärkte

Der Tiefpunkt im europäischen Immobilienmarkt war im ersten Quartal 2009 erreicht, wobei sich in den sekundären Lagen erst im letzten Quartal 2009 eine Verbesserung der Fundamentaldaten einstellte.

Zugleich vollzogen die Leitzinsen seit Juli 2007 überall in Europa mit der konjunkturellen Abschwächung eine stetige Abwärtsbewegung. Die Europäische Zentralbank setzte weitere Zinssenkungsschritte, um die Banken zu neuerlichen Kreditvergaben zu bewegen und die Wirtschaft der Eurozone zu beleben.

*Quellen: CBRE, DTZ, Colliers, Savills, EZB

LEITZINSENTWICKLUNG IN DER EUROZONE (IN %)



Im Bereich Immobilien war der Abwärtszyklus durch die Divergenz zwischen Top- und zweitklassigen Objekten, zwischen Städten und Mikro-Standorten gekennzeichnet – ein Hinweis auf die geringe Risikofreude der Investoren. Während des Jahres waren hauptsächlich Eigenkapital starke Käufer tätig, die Objekte mit guter Mieterstruktur in Toplagen erwarben. Zwar stieg das europäische Investmentvolumen im letzten Quartal um 26 %, doch das Gesamtinvestmentvolumen 2009 lag mit EUR 59 Mrd. immer noch um 47 % unter jenem von 2008. Das Jahr war überdies durch einen weiteren Rückgang der internationalen Investmenttransaktionen gekennzeichnet, was auch ein klares Zeichen für einen risikoaversen Ansatz ist. Der Anteil der internationalen Investitionen ging 2009 von seinem Höchststand von 52 % im Jahr 2007 und immerhin 45 % im Jahr 2008 auf 34 % zurück. Der Mietermarkt hatte mehr oder weniger überall mit sinkenden Mieten und wachsenden Leerständen zu kämpfen, wenngleich für 2010 eine Stabilisierung oder sogar eine leichte Verbesserung erwartet wird.

Österreich

Der österreichische Immobilienmarkt reagierte auf die Rezession und die Turbulenzen in den globalen Immobilienmärkten vergleichsweise stabil. Trotz signifikanter Rückgänge der Investment- und Vermietungsaktivität hielten sich Spitzenmieten, Renditen und Leerstände durchgängig stabil. Dies hängt wohl mit dem langfristigen Blickwinkel der Investoren und Mieter in Österreich und insbesondere in Wien zusammen.

Die Renditen erstklassiger Büroimmobilien waren in Wien Ende 2009 mit 5,65 % um geringe 15 Basispunkte höher als im vierten Quartal 2008, und das trotz des massiven Rückgangs der Investmentaktivität um 38 % auf EUR 1,3 Mrd. Der signifikante Einbruch der Fertigstellungen in Wien trug unter anderem zur relativ stabilen Leerstandsrate von 4,8 % und Spitzenmieten von EUR 22,25/m²/Monat bei. Dies bedeutet ein Minus von 5,3 % in den letzten zwölf Monaten, obwohl sich die Vermietungsleistungen um 34 % verringerten und sich auf 265.000 m² beliefen.

Spitzenmieten erwiesen sich im Handel deutlich robuster als im Bürosektor, wobei die Mieten in Österreich gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % stiegen und im vierten Quartal 2009 EUR 220/m²/Monat erreichten. Zugleich standen die Renditen im Einzelhandel Ende 2009 bei 4,65 %, im Jahresvergleich ein Minus von 50 Basispunkten.

Auch die Leerstandsraten blieben gering, und die Flächen in den Top-Einkaufszentren sowie an 1A-Standorten wie dem „magic-U“ sind praktisch vollvermietet, während die Mietsituation an Sekundärstandorten nach wie vor schwieriger erscheint.

Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt erreichte 2009 Rekord-Tiefststände, wobei der Rückgang des BIPs ein seit der Nachkriegszeit beispielloses Ausmaß erreichte. Trotzdem ist die Talsohle, zumindest im gewerblichen Investmentmarkt seit Mitte 2009 durchschritten. Colliers prognostiziert ein Anhalten des Trends bis 2010, weil die Transaktionsvolumina voraussichtlich um weitere

10–20 % ansteigen werden. Das Interesse konzentriert sich hier vor allem auf zentrale Objekte.

Relativ gesehen, war Berlin von der Wirtschaftskrise nicht ganz so schwer betroffen wie andere Regionen Deutschlands. Im letzten Quartal 2009 betrug die Bürovermietungsleistung insgesamt 411.300 m². Dies bedeutet ein Minus von 11 % gegenüber 2008, während die Leerstände um nur 1 % auf 1,67 Mio. m² zulegten. Trotzdem waren einige signifikante Rückgänge im Mietenniveau zu verzeichnen. So sanken etwa in der Zwölf-Monats-Betrachtung die erreichbaren Spitzenmieten um 9 % auf EUR 20/m²/Monat. Die Spitzenrenditen blieben unverändert auf ihrem Stand von 2008 bei 5,50 %, was auf das geringe Angebot und die konstante Nachfrage zurückzuführen war.

Insgesamt erlebte der vergleichsweise stabile Büromarkt in den meisten deutschen Städten einen Zufluss ausländischen Kapitals auf der Suche nach sicheren Anlagen. Die bleibende Unsicherheit bezüglich der künftigen Wirtschaftsentwicklung und die verzögerte Reaktion auf Fluktuationen der allgemeinen Wirtschaft führten jedoch dazu, dass Colliers für die Mietenmärkte 2010 eine Seitwärtsbewegung prognostiziert. Erwartet wird, dass die Vermietungsleistung im Allgemeinen auf ihrem Stand von 2009 verharren wird.

Der deutsche Investmentmarkt für Wohn-Portfolios stabilisierte sich Ende 2009 auf einem niedrigen Niveau, war jedoch durch das hartnäckige Ausbleiben großer Transaktionen gekennzeichnet, weil der Markt eine seit 2003 nicht mehr gekannte Vorsicht aufwies. Während jedoch Wohn-Portfolios in zweitklassigen Lagen 2009 begrenztes Interesse weckten, waren die Investoren immerhin bereit, Multiplikatoren über 16 für qualitativ hochwertige Immobilienportfolios in den wachstumsstärkeren Regionen Westdeutschlands zu bezahlen. Angesichts der weiteren Stabilisierung der Wirtschaft und des Aufschwungs in den globalen Aktienmärkten geben sich Cushman & Wakefield vorsichtig optimistisch, was den Ausblick für 2010 betrifft. Wegen des vergleichsweise geringen Risikos dürfte die Attraktivität von Wohnimmobilien voraussichtlich weiter steigen.

Mittel- und Osteuropa (CEE)

Die zweite Jahreshälfte 2009 war in der gesamten CEE-Region durch einen positiven Aufschwung des allgemeinen Klimas gekennzeichnet, doch die Ergebnisse zeigen insgesamt einen gegenüber den Vorjahren gedämpften Markt. Trotzdem erreichten institutionelle Immobilieninvestitionen im Vorjahr insgesamt EUR 2,5 Mrd. Davon wurden rund EUR 2 Mrd. im zweiten Halbjahr gehandelt. Das entspricht einer Steigerung von 314 % gegenüber den Transaktionen im ersten Halbjahr. Interesse an erstklassigen Standorten mit überwiegend langer Mietvertragsrestlaufzeit und Qualitätsmietern geben den Ton an, weil die Anleger auf Ertragssicherheit in weniger volatilen Märkten setzten.

Allerdings führte die begrenzte Verfügbarkeit von „Core“-Immobilien in der gesamten CEE-Region zu einem leichten Rückgang des Transaktionsanteils in den Hauptstädten von 69 % im Jahr 2008 auf 62 % im Jahr 2009. Ein deutlich höheres Aktivitätsniveau wurde in den relativ sicheren Märkten Prag und Warschau verzeichnet, auf die 34 % der gesamten Investmentaktivitäten 2009 in CEE-Staaten entfielen, während es 2008 nur 21 % gewesen waren.

Angesichts besser werdender Marktbedingungen und starker Ergebnisse im zweiten Halbjahr bleibt CBRE vorsichtig optimistisch, was die Situation 2010 angeht, obwohl sich das Interesse der Investoren voraussichtlich auch künftig auf qualitativ hochwertige Produkte in Vorzugslagen mit guten Konditionen und langfristigen Mietverträgen konzentrieren wird.

Im Jahr 2009 dominierte das Interesse an erstklassigen Büroimmobilien. Diese Nutzungsart machte 44 % des gesamten CEE-Transaktionsvolumens aus. Das bedeutet ein Plus gegenüber den 38 % im Jahr 2008. Erwähnenswert ist hier der Prager Büromarkt, der besser als viele andere abschnitt. Hier stiegen die Mietaktivitäten im vierten Quartal auf 101.600 m² an, was einer Verdoppelung gegenüber allen vorangegangenen Quartalen entspricht. Sie liegen somit um 73 % über dem fünfjährigen Quartalsdurchschnitt. Während 2009 zwangsläufig einen Rückgang der Mietnachfrage brachte – wobei die

Leerstände von 10,6 % im dritten Quartal nur geringfügig auf 12 % im vierten Quartal anstiegen - wird erwartet, dass bei einem auch 2010 anhaltenden Konjunkturaufschwung die Nachfrage mit dieser Entwicklung Schritt halten wird. Aus diesem Grund und wegen der eher geringen Pipeline-Aktivitäten rechnet CBRE für das nächste Jahr mit einem Absinken der Leerstände.

Dagegen ließ in Budapest die relativ schwache Nachfrage die Leerstände ansteigen. Da nur wenige ausländische Gesellschaften neu nach Ungarn kamen oder ihre dortige Tätigkeit ausweiteten, entfiel die Mehrzahl der neuen Mietverträge 2009 auf Standortwechsel innerhalb der ungarischen Hauptstadt. 2009 gingen in Budapest nur wenige neue Büroentwicklungen in Betrieb, weshalb Savills eine Stabilisierung der Mietniveaus in der Stadt, gefolgt von einem Rückgang der Leerstände und einem leichten Anstieg der Mieten Anfang 2011, prognostiziert, vor allem bei Immobilien im mittleren Segment, die ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen.

Zwar stabilisierten sich die Büro-Spitzenrenditen in der zweiten Jahreshälfte 2009 im Großteil der CEE-Region, doch in Budapest betrug die Differenz zwischen dem vierten Quartal 2008 und dem vierten Quartal 2009 125 Basispunkte, wobei die Spitzenrenditen 2009 nahe 8,00 % lagen. In Prag schnitten die Renditen mit 7,00 % und einer Änderung von nur 50 Basispunkten gegenüber den 6,50 % im vierten Quartal 2008 besser ab.

Zwar fanden 2009 nur wenige große Transaktionen statt, doch das Interesse der Investoren an CEE-Geschäftsimmobilien nahm insgesamt zu. Der Gesamtwert der Transaktionen sprang von der ersten bis zur zweiten Jahreshälfte 2009 – allerdings von einem niedrigen Ausgangspunkt – um 480 % an, weil sich die Investoren von der Ertragssicherheit angezogen fühlten, die erstklassige Immobilien bieten.

Südosteuropa

Während sich die Anleger auf die relativ stabilen Märkte innerhalb des mitteleuropäischen Marktes konzentrierten, ging das Vertrauen der Investoren in Süd- und Osteuropa zurück. Der Anteil der SEE-Länder am Transaktionsvolumen sank 2009 auf schwache 12 %, während er 2008 noch 25 % betrug. Der Grund dafür liegt in der skeptischen Haltung der Investoren in Bezug auf Konjunktur und Immobilien.

Insbesondere der Büromarkt in Bukarest wurde von der Wirtschaftskrise in einer Zeit des raschen Wachstums getroffen, was zu einem abrupten Verfall der Nachfrage und einem massiven Überangebot führte. Da jedoch seit Mitte 2008 wenige neue Immobilienentwicklungen hinzugekommen sind, dürfte das Angebot 2009 und 2010 geringer ausfallen als vorausgesagt. Laut Prognose von Savills wird die Nachfrage zumindest bis in die zweite Jahreshälfte 2010 schwach bleiben, doch werden sich weder die Leerstände 2010 mit sinkendem Angebot signifikant erhöhen, noch werden die Mieten weit unter das Niveau von 2009 fallen.

Die Bürositzenrenditen waren in den SEE-Kernmärkten etwas höher als in der Region CEE, was die vergleichsweise geringere Nachfrage in dieser Region widerspiegelt. Die Renditen betrugen in Zagreb im vierten Quartal 2009 8,50 %, während in Bukarest 9,50 % und in Sofia 10,00 % erreicht wurden. Das bedeutet in Zagreb und Bukarest zwischen dem vierten Quartal 2008 und dem vierten Quartal 2009 jedoch nur eine geringe Veränderung von 100 Basispunkten und in Sofia von 50 Basispunkten.

Im Geschäftsbereich haben „Non-Prime“ Einkaufszentren mit schwierigeren Marktbedingungen zu kämpfen als jene des Prime-Segments, doch die Renditen blieben im zweiten Halbjahr 2009 in der gesamten CEE-Region weitgehend stabil. Die gewichteten Spitzenrenditen lagen in der Region SEE bei 9,00 %, immer noch deutlich höher als jene in Zentraleuropa (7,30 %). Betrachten wir die einzelnen Städte, so lagen die Spitzenrenditen in Bukarest bei 9,50 %, jene in Sofia bei 9,00 % und jene in Zagreb bei 8,50 %.

Die hinterher hinkenden Wirtschaftsindikatoren 2010 werden voraussichtlich Druck auf die Retail-Struktur in der CEE-Region ausüben. CBRE rechnet auf Grund der gestiegenen Nachfrage nach den besten Projekten mit etwas geringeren Renditen 2010. Vor allem in Rumänien entwickelt sich eine erhebliche Kluft zwischen der Performance von Einkaufszentren in Bukarest und jenen in den Zweitstädten.

Auch der Retailmarkt Bulgariens wurde durch die schwierigen Marktbedingungen gedämpft, doch CBRE prognostiziert für die kommenden zwei Jahre trotzdem eine Ausweitung der Flächen von modernen Einkaufszentren. Damit dürfte sich Bulgarien von der bisherigen Situation, nämlich einem der historisch am schlechtesten entwickelten Retailmärkte ganz Europas, wegbewegen.

Hotels

2009 machten Hotels 8 % des gesamten Transaktionsvolumens in der CEE-Region aus. Die Branche litt unter einer sinkenden Nachfrage, vor allem im Geschäftsreisesegment quer über alle Märkte der CEE-Region. Dies

führte zu einer teilweise signifikanten Reduktion der Auslastung und der Zimmerpreise im Vergleich zum Rekordjahr 2008, insbesondere im ersten Halbjahr des Jahres 2009. Insgesamt konnte jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2009 eine Stabilisierung der Hotelnachfrage, sowohl in Hinblick auf die Auslastung als auch die Zimmerpreise, in fast allen Märkten registriert werden. Während die CEE-Region, insbesondere Bukarest, besonders stark getroffen wurde, hielt sich der Wiener Hotelmarkt trotz der Auswirkungen des Konjunkturrückgangs bemerkenswert gut, was unter anderem auf die Bedeutung der Stadt als Standort von Tagungen, Incentive-Reisen, Konferenzen und Messen (MICE) zurückzuführen ist. Wien konnte seine Position als Marktführer unter den CEE-Hauptstädten somit erhalten. Auch die Entwicklungs-Pipeline 2010 für Wien präsentiert sich wieder stark. Geplant ist eine Reihe von Großprojekten im gehobenen Segment. Die Auslastung zeigt mit einem Anstieg von über 5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs bereits erste positive Anzeichen. Auch für die CEE-Märkte wird 2010 mit einer weiteren Stabilisierung der Hotelmärkte und ab 2011 wieder mit einer Steigerungen der Nachfrage, insbesondere im wichtigen Geschäftsreisesegment, gerechnet.

	Spitzenmieten EUR/m ² /Monat		Vermietungsleistung (1.000 m ²)	Leerstandsrate (%)	Transaktions- volumen EUR	Spitzenrenditen (%)	
	Office	Retail				Office	Retail
Wien	22,25	220,00	265.000	4,8	1,3 Mrd.	5,65	4,65
Berlin	20,00	235,00	431.300	9,5	1,1 Mrd.	5,50	4,90
Hamburg	23,00	220,00	387.300	8,2	1,35 Mrd.	5,00	4,50
Prag	21,00	170,00	250.063	11,6	421,5 Mio.	7,00	6,75
Bratislava	17,00	60,00	63.600	11,8	n.V.	7,50	8,50
Budapest	20,00	90,00	294.400	22,0	n.V.	8,00	7,75
Bukarest	19,50	75,00	125.100	16,5	n.V.	9,50	9,50
Sofia	15,00	45,00	n.V.	16,1	n.V.	10,00	9,00
Zagreb	16,80	41,00	n.V.	4,0	n.V.	8,50	8,50

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienvermögen trotz schwieriger Rahmenbedingungen gewachsen

Im Jahr 2009 konnte die Sparkassen Immobilien AG wie geplant mehrere Entwicklungsprojekte erfolgreich vorantreiben und abschließen. Das Immobilienvermögen erreichte trotz mehrerer Verkäufe durch die fertiggestellten Projekte einen Wert von EUR 1,901 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,808 Mrd.). Diese Projekte werden in den kommenden Jahren zu einer erheblichen Steigerung des operativen Cashflows beitragen. Die Mieterlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um 2 % gesteigert werden. Der Vermietungsgrad konnte einerseits konstant gehalten werden, andererseits leisteten die nun eröffneten und vermieteten Projekte erstmalig einen Ergebnisbeitrag. Somit blickt die Sparkassen Immobilien AG trotz der angespannten globalen Wirtschaftslage operativ insgesamt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Die Ertragslage des Unternehmens wurde 2009 durch nicht-cashwirksame Neubewertungen jedoch deutlich beeinflusst.

Entwicklung der wesentlichen G&V-Positionen

in EUR Mio.	2009	2008
Umsatz	153,6	125,7
EBITDA	53,3	59,2
Betriebsergebnis (EBIT)	-53,1	23,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-77,5	7,8
Ergebnis nach Steuern	-78,9	5,7
Ergebnis je Aktie (EUR)	-1,15	0,09

Erlöse entwickeln sich positiv und kompensieren teilweise erhöhte Aufwandspositionen

Die Sparkassen Immobilien AG orientiert sich grundsätzlich an den Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA). Zur Erhöhung der Transparenz wurde gemäß den Empfehlungen der Organisation die Gliederung des Konzernabschlusses 2009 angepasst.

Bei den Mieterlösen konnte die Sparkassen Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr leichte Zuwächse verzeichnen. Der Wert stieg gegenüber dem Vorjahr um 2 %, obwohl mehrere Objekte verkauft wurden und die allgemeinen Rahmenbedingungen grundsätzlich sehr schwierig waren. Die Betriebskostenerlöse stiegen im Einklang mit der Optimierung des deutschen Wohnportfolios.

In den Vorjahren wurde der Gross Operating Profit des Vienna Marriott Hotels und Budapest Marriott Hotels in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Auf Grund der veränderten Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Ergebnisbeiträge der Hotels getrennt im Bruttoergebnis als Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung und als Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen. Der beträchtliche Anstieg der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 36,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.) resultierte vor allem aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Vienna Marriott Hotels im Geschäftsjahr 2009. Auch der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung erhöhte sich dementsprechend von EUR 12,6 Mio. auf EUR 29,7 Mio.

Ein deutliches Wachstum verzeichneten auch die sonstigen betrieblichen Erträge. Sie stiegen von EUR 2,6 Mio. auf EUR 8,2 Mio. und resultieren aus einer einmaligen Abschlagszahlung.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung stieg von EUR 45,2 Mio. auf EUR 61,2 Mio. und steht im Zusammenhang mit dem Revitalisierungsprogramm in Deutschland sowie der erfolgreichen Vermietung unserer größten Projekte Serdika Center und Sun Plaza.

Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds konnte die Sparkassen Immobilien AG das Bruttoergebnis im Jahr 2009 von EUR 70,5 Mio. auf EUR 70,9 Mio. sogar leicht steigern.

Auswirkungen der Finanzkrise schwächen Ergebnis

Das EBITDA ist von EUR 59,2 Mio. auf EUR 53,3 Mio. gesunken. Im Berichtsjahr gelang es der Sparkassen Immobilien AG, sechs Immobilien über dem Schätzwert zu verkaufen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien jedoch geringer. Entsprechend sank das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 8,3 Mio. auf EUR 1,9 Mio. Der Verwaltungsaufwand blieb auf Grund der schlanken Unternehmensstruktur mit EUR 19,5 Mio. auf Vorjahresniveau.

Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations zeigen das cash-wirksame Ergebnis der Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr. Zur Berechnung wird das Konzernergebnis um nicht-cashwirksame Positionen bereinigt. Dazu gehören unter anderem das Neubewertungsergebnis, Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten und Währungsdifferenzen.

Im Jahr 2009 gingen die Funds From Operations auf EUR 22 Mio. zurück. Dies lag vorwiegend an den Instandhaltungskosten und den intensiven Vermietungsaktivitäten für die neuen Einkaufszentren, die höhere Provisionen bewirkten. Die Zinsaufwendungen sind auf Grund des größeren Kreditportfolios gestiegen. Für 2010 wird eine wesentliche Verbesserung der Funds From Operations auf Grund der Eröffnung der Einkaufszentren erwartet.

Die globale Rezession und ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte prägten das Neubewertungsergebnis der Sparkassen Immobilien AG sehr deutlich. Im Berichtsjahr wurden nicht-cashwirksame Abwertungen vorgenommen. Weiters betrugen die ordentlichen Abschreibungen EUR 9,1 Mio., wobei die zugrunde liegende Abschreibungsdauer mit 25–33 Jahren für die Gebäude und 3–10 Jahren für die beweglichen Wirtschaftsgüter äußerst konservativ angesetzt ist.

Neubewertungsergebnis

in EUR Mio.	2009	2008
Deutschland	2,1	-47,0
Österreich	3,8	4,0
Zentraleuropa	-49,2	2,0
Südosteuropa	-53,9	10,3
Gesamt	-97,2	-30,7

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber wird für das Jahr 2009 erstmalig ein Ertrag von EUR 11,2 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: EUR -6,4 Mio.). Insgesamt ergibt sich ein negatives EBT von EUR 77,5 Mio. Im Vorjahr war das Ergebnis vor Steuern mit EUR 7,8 Mio. positiv.

Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

Verkäufe im Geschäftsjahr 2009

1010 Wien, Ballgasse 4 (Wohnen)
1070 Wien, St. Ulrichsplatz 4 (Wohnen)
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 36 (Büro)
1230 Wien, Ketzergasse 6–8 (Büro)
4061 Linz-Pasching, Schärdinger Straße 5 (Retail)
14000 Prag, Na Pankraci 127/1683 („Gemini“; Büro)

Im Geschäftsjahr 2009 boten sich der Sparkassen Immobilien AG mehrere attraktive Verkaufsmöglichkeiten. Die Gesellschaft nutzte diese und konnte ihre Immobilien jeweils zu einem Preis über dem Schätzwert verkaufen. Mit dem Verkauf des Retail-Objekts in der Schär-dinger Straße in Linz trennte sich das Unternehmen von einer Immobilie außerhalb Wiens und bestätigte damit seine strategische Ausrichtung hin zu Objekten in be-gehrten Hauptstadtlagen. Ein herausragender Erfolg war der Verkauf der Gemini-Immobilie in Prag. Das von der Sparkassen Immobilien AG entwickelte Gebäude war erst im April 2009 eröffnet worden und konnte bereits im November zu einem weit über den Herstellungskosten liegenden Preis veräußert werden.

Stabile Situation bei den Ertragsobjekten

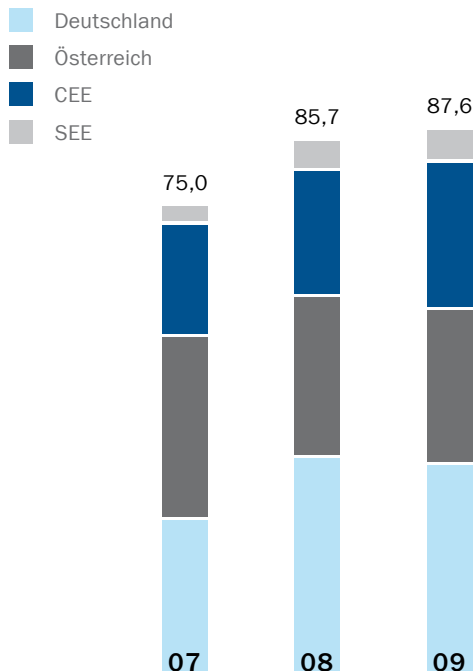
Im Berichtsjahr konnte die Sparkassen Immobilien AG ihre Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr von EUR 85,7 Mio. auf EUR 87,6 Mio. steigern. Diese positive Entwicklung ist gerade unter den schwierigen Marktbedin-gungen als besonderer Erfolg zu werten.

Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leiste-ten Deutschland mit einem Anteil von 38,9 % und Ös-terreich mit 28,6 % die größten Beiträge, gefolgt von Zentraleuropa mit 27,1 % und Südosteuropa mit 5,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Anteile von Deutsch-land und Österreich auf Grund der Veräußerung von Im-mobilien leicht zurück.

Büroimmobilien bilden das größte Segment der Mieter-löse nach Nutzungsart. Ihr Anteil liegt mit 42 % auf Vor-jahresniveau. Die zweitstärkste Nutzungsart stellen wie im Vorjahr Wohnimmobilien mit einem Beitrag in Höhe

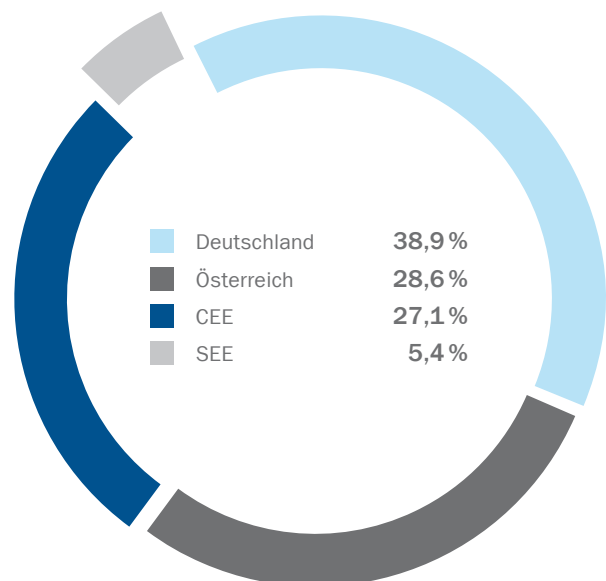
MIETERLÖSE GESAMT

(ohne Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung)
in EUR Mio.



MIETERLÖSE NACH REGIONEN 2009

(ohne Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung)



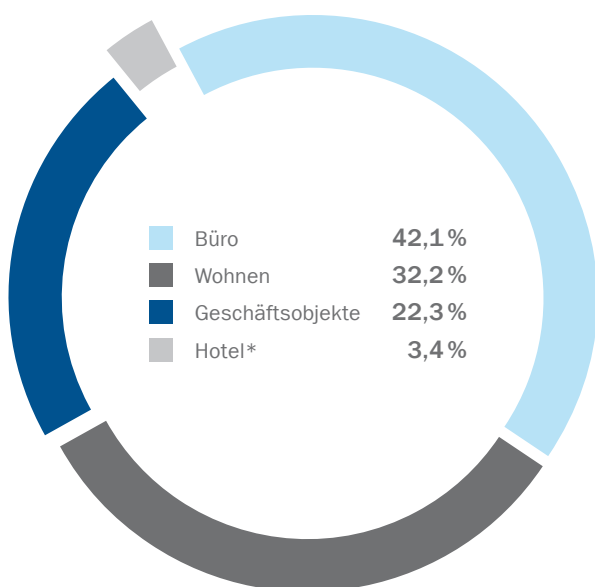
von 32 % zu den Mieterlösen dar, gefolgt von Geschäftsobjekten mit 22 %. Insgesamt sind die Erlöse aus gewerblichen Immobilien um 12,4 % gestiegen. Diesen Erfolg erzielte die Sparkassen Immobilien AG durch großes Engagement im Asset Management, erfolgreiche Neuvermietungen und durch abgeschlossene Revitalisierungsmaßnahmen. Die Mieterlöse aus den Büroobjekten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3 %. Bei den Wohnimmobilien gingen die Erlöse auf Grund von unterjährigen Verkäufen um 1,4 % leicht zurück. Der Anteil der Hotels an den Gesamtmietererlösen hat sich von 5 % auf 3 % reduziert. Der Rückgang war eine Folge der globalen Rezession, die im Hotelsegment massiv spürbar wurde. Aufgrund der branchenbedingten kurzfristigen Flexibilität – beispielsweise bei der Anpassung von Zimmerpreisen – wird dieses Segment jedoch ebenso schnell wieder von positiven Entwicklungen profitieren.

Entwicklung der Mietrendite

in %	2009
Deutschland	6,4
Österreich	6,2
SEE	9,2
CEE	7,3
Gesamt	6,65

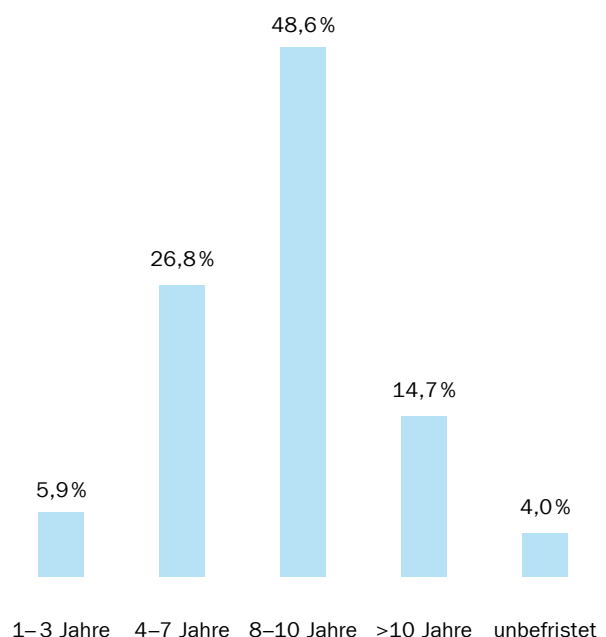
Die Gesamtmietrendite blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und betrug 6,65 %.

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART*



* ohne Vienna Marriott Hotel, Budapest Marriott Hotel

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE der 25 größten Mieter



Net Operating Income (NOI)

	NOI 2009 (Veränderung zum Vorjahr in %)	NOI Marge 2009	NOI Marge 2008
Gesamt	EUR 62,7 Mio. (-7,7 %)	41 %	54 %

Das Net Operating Income ist in Österreich, Deutschland und CEE im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Auf Grund der Vermittlungsprovisionen für die Vermietung der Einkaufszentren Serdika Center und Sun Plaza, welche Anfang 2010 eröffnet wurden, war der NOI in SEE im Berichtsjahr jedoch negativ. Dies führte zu einem Gesamt-NOI von EUR 62,7 Mio., der 7 % unter dem Wert des Vorjahres liegt.

Entwicklung des Vermietungsgrads

Den Vermietungsgrad konnte die Sparkassen Immobilien AG mit 90,3 % trotz schwierigem Marktumfeld konstant hoch halten.

Update Entwicklungsprojekte

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

Am 25.02.2010 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG feierlich das rumänische Einkaufszentrum Sun Plaza. Über 85.000 Besucher wurden am ersten Tag sowie mehr als 320.000 im Laufe des Eröffnungswochenendes gezählt. Mit 80.000 m² vermietbarer Fläche stellt das Objekt das größte Einkaufszentrum Rumäniens dar. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Sparkassen Immobilien AG beträgt EUR 200 Mio. Projektpartner ist der französisch-rumänische Entwickler EMCT.

Bei der Eröffnung waren mehr als 96 % der Flächen bereits vermietet (Stand Redaktionsschluss: 98 %). Die Ankermieter des Einkaufszentrums sind Baumax, Cora, Mobexpert, Cinema City, C&A und Flanco. Neben den über 130 Shops bietet Sun Plaza zahlreiche Cafés, einen Food-Court mit 1.200 Plätzen und ein Kino-Center. Darüber hinaus wurden soziale und kommunale Einrichtungen wie ein Kindergarten und eine Sporthalle in das Gesamtprojekt integriert.

DIE GRÖSSTEN MIETER



Sun Plaza liegt im Süden Bukarests im vierten Bezirk am Kreuzungspunkt von zwei Verkehrsadern. Neben einem direkten U-Bahn-Zugang, der einzigartig in ganz Rumänien ist, verfügt das Center über eine ausgezeichnete Straßenverkehrsanbindung. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für die Besucher stehen mehr als 2.000 Parkplätze auf zwei Etagen bereit.

Der Büroteil Sun Offices bietet zusätzlich auf drei Ebenen über 9.000 m² Bürofläche. Die Büros verfügen über Flächen ab 530 m² und können flexibel an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Mit der Vermietung der Büroflächen ist CBRE beauftragt. Die Fertigstellung der Sun Offices ist für das dritte Quartal 2010 geplant.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien

Nach einer Bauzeit von etwa zwei Jahren eröffnete die Sparkassen Immobilien AG am 16.03.2010 auch das größte Einkaufszentrum Bulgariens, das Serdika Center in Sofia. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 210 Mio. stellt das Serdika Center das größte Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG in ihrer Unternehmensgeschichte dar. Projektpartner ist ECE Projektmanagement, der europäische Marktführer in der Errichtung innerstädtischer Einkaufszentren.

Das Gebäude mit der markant geschwungenen Fassade verfügt über 51.000 m² vermietbarer Shoppingfläche. Die rund 210 Geschäfte internationaler und lokaler Marken mit dem Schwerpunkt auf Mode waren zum Zeitpunkt der Eröffnung zu 99 % vermietet. Die Ankermieter des Einkaufszentrums sind Peek & Cloppenburg mit ihrem ersten Flagship-Store in Bulgarien, ein Markt für Unterhaltungselektronik der bulgarischen Technopolis sowie ein Piccadilly-Supermarkt. Weiters eröffneten viele starke und international bekannte Modemarken ihre Geschäfte und sorgen für einen ausgewogenen Mieter-Mix. Ein Food-Court mit internationaler und bulgarischer Küche rundet das Angebot im Serdika Center ab.

Das Objekt liegt zentral im innerstädtischen Bezirk Oborishte und damit im Einzugsgebiet von über einer Million Menschen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bus- und Straßenbahnhaltstellen. Darüber hinaus stehen den Besuchern des Serdika Centers 1.600 Parkplätze zur Verfügung.

Direkt über dem Einkaufszentrum werden bis Jahresende zusätzlich 30.000 m² Büroflächen fertig gestellt. Mit der Vermietung der Flächen ist Colliers International beauftragt. Neueste Gebäudemanagement- und Zugangssysteme gewährleisten sehr kosteneffiziente und moderne Arbeitsplätze.

Sechshauser Straße, Wien, Österreich

Das Entwicklungsprojekt Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde am 10.11.2009 eröffnet. Die orangefarbene Fassade des Niedrigenergie- und Passivhauses setzt einen starken farblichen Akzent in der Umgebung. Insgesamt wurden EUR 12 Mio. in dieses Projekt investiert, als Bauträger fungierte die Firma Kallco.

Das Gebäude in der Sechshauserstraße 31–33 verfügt über 7.100 m² Nutzfläche auf sieben Stockwerken. Das Erdgeschoß wird als Tageszentrum für Senioren genutzt. Im ersten und zweiten Stock befindet sich der Vorstudienlehrgang der Wiener Universitäten. Dort werden internationale Studenten auf das Studium in Österreich vorbereitet. In den restlichen Geschoßen befinden sich 90 Wohneinheiten für 150 Studenten des Wohnheims der ÖAD Wohnraumverwaltungs GmbH. Damit vereint die im September 2009 fertiggestellte, voll vermietete Immobilie unterschiedliche Nutzungsarten für mehrere Generationen unter einem Dach.

Neutorgasse, Wien, Österreich

In der Wiener Innenstadt zwischen Börse, Freyung und Salzgries entsteht in der Neutorgasse 4–8 ein Büro- und Wohnhaus mit insgesamt 11.000 m² Nutzfläche. Das Projekt wird gemeinsam mit der Immorent AG, dem Immobilienspezialisten der Erste Group, entwickelt. Das Investitionsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2010.

Den Namen „Juwel in der City“ verdankt das Gebäude der modernen Gestaltung des Architekturbüros RATA-PLAN. Diese integriert die gründerzeitliche Fassade in ein Ensemble aus Glas und Metall, das tagsüber im Sonnenlicht strahlt und nachts wie ein Kristall funkelt. Im Erdgeschoß und in den ersten drei Stockwerken befinden sich die Geschäfts- und Büroräumlichkeiten auf einer Fläche von 5.000 m². In den darüberliegenden Geschoßen entstehen 34 Eigentumswohnungen mit großzügigen Terrassen. 23 Wohnungen sind verkauft, drei Viertel der Gewerbeflächen konnten langfristig vermietet werden (Stand: Redaktionsschluss). Ein Großteil dieser Fläche wurde an den renommierten Büromöbelspezialisten Bene vermietet, der das Erdgeschoß als Schauraum nutzen wird. Das Gebäude in der Neutorgasse liegt zentral im ersten Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linien U4 und U2, der Flughafen Wien ist in 20 Minuten erreichbar.

Austria Trend Hotel Bratislava, Slowakei

Nach 14 Monaten Bauzeit inklusive zwei Monaten Pre-Opening-Betrieb wurde im November 2009 das Austria Trend Hotel Bratislava der Verkehrsbüro Group offiziell eröffnet. Das Hotel befindet sich in bester Lage nahe der Donau-Brücke Nový Most im Herzen der Altstadt. Der zentrale Standort in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern sowie die gute Erreichbarkeit von Bahnhof und Incheba Convention Center sind für Städtetouristen und Business-Gäste gleichermaßen attraktiv.

Das Vier-Sterne-Haus präsentiert sich mit der Briefmarken-Fassade – eine Referenz an die Lage des Hauses bei der Postgasse – als neue touristische Landmark mit 199 komfortabel und modern ausgestatteten Zimmern.

Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projekts beträgt rund EUR 50 Mio. Zusätzlich zum Hotelbetrieb stehen in dem Objekt 3.600 m² Geschäfts- und Büroflächen sowie ein Veranstaltungszentrum zur Verfügung.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Mit Galvaniho 4 setzt die Sparkassen Immobilien AG ihre Erfolgsgeschichte in der Slowakei fort. Das sechsstöckige Bürogebäude liegt neben Galvaniho 1 und 2, zwei voll verwerteten Bestandsobjekten der Sparkassen Immobilien AG. Mit einer Mietfläche von 23.700 m² bietet das Gebäude Raum für Büros, Geschäftsflächen und Restaurants. Darüber hinaus verfügt das Business-Center über eine unterirdische Garage mit 400 Stellplätzen sowie 350 Außenstellplätze. Das Gebäude liegt in einer etablierten Büro- und Geschäftslage und profitiert von seinen ausgezeichneten Verkehrsanbindungen: Die Innenstadt ist in zehn Fahrminuten erreichbar und der Flughafen von Bratislava liegt nur zwei Kilometer entfernt. Die Autobahn D1 verbindet das Center mit den Autobahnen nach Westen und dem Landesinneren. Als Generalunternehmer fungierte die Firma Lindner. Das Investitionsvolumen des Projekts beläuft sich auf ca. EUR 45 Mio. Die Eröffnung des Gebäudes erfolgt im Sommer 2010.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement der Sparkassen Immobilien AG wird zentral gesteuert.

Die langfristige Absicherung von Zinsen verringert das Risiko steigender Zinsbelastungen. Das zentrale Cashpooling steuert Liquiditätszu- und -abflüsse und optimiert somit das Zinsergebnis. Auf Grund der guten und langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 20 Kreditinstituten hat die Sparkassen Immobilien AG Zugang zu bestmöglichen Finanzierungsbedingungen.

Langfristige Finanzierungen

Fristigkeit der Bankverbindlichkeiten	
Weniger als 1 Jahr	14,6 %
1 – 5 Jahre	18,9 %
Mehr als 5 Jahre	66,5 %

Im Berichtsjahr konnte die Sparkassen Immobilien AG alle geplanten Refinanzierungen erfolgreich abschließen. Die Gesellschaft konnte trotz angespannter Kreditmarktsituation und sehr restriktiver Kreditvergaben zahlreiche Bestandsobjekte mit langfristigem Fremdkapital refinanzieren. Es wurden insgesamt EUR 176,5 Mio. für Bestandsobjekte zur Erstfinanzierung aufgenommen. Die Finanzierung der Entwicklungsprojekte konnte ebenfalls gesichert werden. Vom Kreditportfolio werden im laufenden Jahr 2010 lediglich 15 % auslaufen und refinanziert werden müssen.

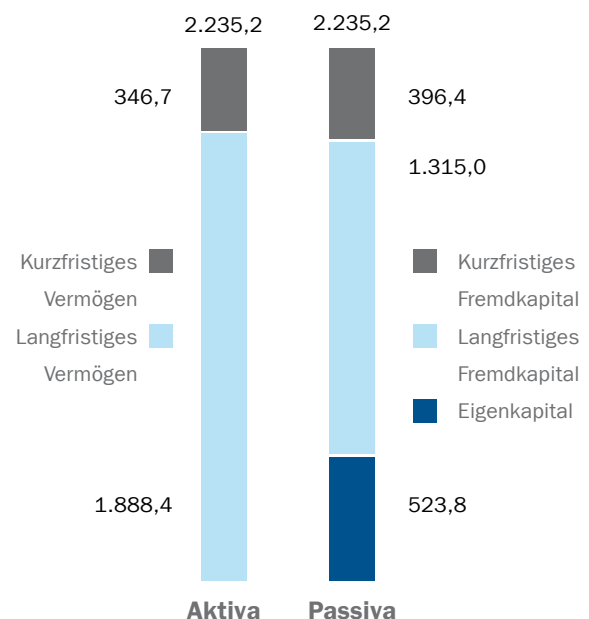
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Das langfristige Immobilienvermögen der Sparkassen Immobilien AG ist von EUR 1,808 Mrd. um 2,2 % auf EUR 1,847 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Bilanzposition Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke verzeichnete einen Zuwachs von 58,4 %. Vermindert wurde die Zunahme des langfristigen Immobilienvermögens jedoch durch die unterjährigen Verkäufe von Immobilien.

Auch das kurzfristige Vermögen legte im Vergleich zum Vorjahr zu. Das ist in erster Linie auf die Umgliederung von Immobilien, die zum Verkauf bestimmt sind, zurückzuführen.

SOLIDE BILANZSTRUKTUR

in EUR Mio.



Das Eigenkapital ging im Berichtsjahr auf Grund der Neubewertungsergebnisse auf EUR 523,8 Mio. zurück. Die ausgewiesenen Minderheitsanteile im Eigenkapital betreffen fast ausschließlich die Beteiligung der ECE am Projekt Serdika Center.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um 10,1 % ist vorwiegend auf das Wachstum der Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden Hypothekendarlehen in Höhe von EUR 176,5 Mio. aufgenommen. Ein entgegenwirkender Effekt ist die Reduktion der nachrangigen Genussrechtsverbindlichkeiten, welche auf Grund der Ergebnisbeteiligung der Genussscheinhaber um 8,8 % gefallen sind.

Für das kurzfristige Fremdkapital verzeichnete die Sparkassen Immobilien AG einen Anstieg von 14,0 %. Darin enthalten sind eingestellte Verbindlichkeiten für Baukosten sowie kurzfristige Bankverbindlichkeiten.

Net Asset Value (NAV)

Die Berechnung des NAVs wurde zum Stichtag 31.12.2009 an die EPRA-Richtlinien angepasst. Der EPRA NAV repräsentiert den Wert des Eigenkapitals. Die Bewertung von Derivaten und latenten Steuern wird nicht berücksichtigt, da sie keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben. Diese Berechnungsweise weicht vom Vorjahr ab. Der NAV je Aktie zum Stichtag 31.12.2009 beträgt EUR 8,13 und ist im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 % gefallen (Vorjahr nachträglich adjustiert: EUR 9,38 pro Aktie). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Jahresverlust zurückzuführen.

Berechnung des EPRA NAV

in EUR Mio.	2009	2008
Eigenkapital gemäß Bilanz (ohne Minderheiten)	479,0	577,0
Neubewertung vom sonstigen Vermögen	1,8	4,7
Fair Value von Finanzinstrumenten	50,9	33,8
Latente Steuern	22,1	23,6
NAV nach EPRA-Richtlinien	553,8	639,2
EPRA NAV pro Aktie	8,13	9,38

Liquidität

in EUR Mio.	2009	2008
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-77,5	7,8
Cashflow I	49,4	50,0
Veränderung im Nettoumlaufvermögen	8,2	173,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-205,4	-254,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	114,4	156,3

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist mit EUR 49,4 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (EUR 50,0 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist auf Grund der Investitionen in Entwicklungsprojekte mit EUR 205,4 Mio. stark negativ. Die Aufnahme von Hypothekendarlehen führt zu einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 114,4 Mio.

MITARBEITER UND VERANTWORTUNG

MITARBEITER

Leistungsstärke sichert die Qualität der Sparkassen Immobilien AG

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital der Sparkassen Immobilien AG. Sie besitzen das erforderliche Know-how, die langjährige Erfahrung und die entscheidenden Kontakte in den relevanten Märkten. Ihre Kompetenzen bilden die Basis für die Qualität des Immobilienportfolios. Um diese Grundlagen langfristig sicherzustellen, fördert die Sparkassen Immobilien AG ihre Mitarbeiter sowohl beruflich als auch persönlich. Im Fokus stehen die Weiterentwicklung der professionellen Fähigkeiten sowie die Ausgewogenheit zwischen Privat- und Berufsleben.

Weiterbildung

Um berufliche Qualifikationen auszuweiten und mit neuen Herausforderungen zu wachsen, ist regelmäßige Weiterbildung wesentlich. Daneben hilft ein breitgefächertes Angebot, für jeden das Richtige bereitzuhalten. Die Mitarbeiter der Sparkassen Immobilien AG können nach Absprache mit ihren Vorgesetzten aus einer großen Anzahl hochwertiger Seminare aus den Bereichen Arbeitstechnik/Office, Kommunikation und Persönlichkeitsentwicklung, IT, Management, Recht und Sprachen sowie aus akademischen Ausbildungen wählen. Einer der zentralen Anbieter dieser Seminare ist die Sparkassen Akademie, das Zentrum für Aus- und Weiterbildung der gesamten Sparkassen-Gruppe. Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung beliefen sich durchschnittlich auf EUR 900.

Work-Life-Balance

Eine gesunde Balance zwischen Arbeit und Privatleben wirkt sich positiv auf die Motivation aus und ist folglich gleichermaßen im Interesse des Arbeitgebers sowie des Arbeitnehmers. Die Sparkassen Immobilien AG sieht Work-Life-Balance nicht nur als Schlagwort. Das Unternehmen hat das Ziel, die Gesundheit, die Leistungsfähigkeit und die Motivation der Belegschaft nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch zu verbessern. Die unterstützenden Maßnahmen reichen dabei von der gesundheitlichen Prophylaxe, über betrieblich geförderte Sportangebote bis hin zu Essensgutscheinen für eine ausgewogene Ernährung. Auch betriebsärztliche Augenuntersuchungen für Bildschirmbrillen und kostenlose Grippeimpfungen gehören zu den angebotenen Services. Darüber hinaus können Mitarbeiter, die sich in privat oder beruflich herausfordernden Situationen befinden, umfassende Beratungs-, Mediations- und Coachingleistungen unentgeltlich in Anspruch nehmen. Für sportliche Aktivitäten stehen den Mitarbeitern das Work-Life-Center sowie der Freizeit- und Sportverein der Erste Group zur Verfügung.

Ausgewogene Mitarbeiterstruktur bietet Stabilität

Die Sparkassen Immobilien AG beschäftigte zum Jahresende 2009 insgesamt 27 Mitarbeiter (drei mehr als im Vorjahr) im Headquarter in Wien, 36 in der Tochtergesellschaft in Berlin und 10 in Budapest. Der Frauenanteil unter den Mitarbeitern der Sparkassen Immobilien AG betrug 43 %. Im Unternehmen arbeiten 92 % der Mitarbeiter in Vollzeit, das Durchschnittsalter der Belegschaft liegt bei 38 Jahren. Die Sparkassen Immobilien AG ist ein international tätiges Unternehmen und beschäftigte im Berichtsjahr Mitarbeiter aus Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien, Serbien, Tadschikistan, Großbritannien und den Vereinigten Staaten. Die Vielfalt unterschiedlicher Sprachen, Lebensformen, Kulturen und Religionen versteht die Sparkassen Immobilien AG als wertvolle Quelle für Kreativität und Innovation.

Kennzahlen

	2009	2008
Mitarbeiter Head Office (Stichtag jeweils 31.12.)	27	24
Mitarbeiter im Ausland (Stichtag jeweils 31.12.)	46	44

Im Head Office in Wien werden die wesentlichen Steuerungsfunktionen ausgeübt. Hier arbeiten die Mitarbeiter der Kernbereiche Akquisition, Projekt Management, strategisches Asset Management, Controlling und Finanzen, Risk Management, Recht/Compliance sowie Investor Relations und Kommunikation. Um von Synergien zu profitieren, hat die Sparkassen Immobilien AG einen Teil der Aufgaben ausgegliedert. Sie werden über externe Dienstleistungsverträge abgedeckt. Dazu zählen Leistungen aus den Bereichen IT, Personal, Cash Management, Beteiligungsgestion und Teile des Asset Managements. Erbracht werden diese Leistungen von der Immorent AG, einer 100 %igen Tochter der Erste Group.

Darüber hinaus sind 439 Mitarbeiter indirekt über Managementverträge mit den Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest angestellt. Diese fallen grundsätzlich unter die Verantwortung der Hotelbetreiber.

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Auf Partnerschaft und faire Wirtschaftsbeziehungen ausgerichtet

Corporate Social Responsibility (CSR) bedeutet für die Sparkassen Immobilien AG, über die gesetzlichen Regelungen hinaus verstärkt Verantwortung in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft und Soziales zu übernehmen. Diese Verantwortung prägt das Verhalten sowohl bei allen Unternehmenstätigkeiten als auch in der Beziehung zu den Stakeholdern.

Neben den Mitarbeitern zählen die Investoren, Mieter und Partner zu den wichtigsten Stakeholdern der Sparkassen Immobilien AG: Umfangreiche und transparente Information, gegenseitiger Respekt und eine offene Gesprächskultur auf Augenhöhe bilden die Grundlage für eine gute und langfristige Beziehung.

Eine weitere wichtige Komponente des verantwortungsvollen Handelns ist die Fairness im Wettbewerb. Die Sparkassen Immobilien AG besitzt interne Richtlinien gegen ethisch verwerfliche Geschäftsvorgänge. Darin ist auch das Thema Geschenkannahme durch Mitarbeiter streng geregelt.

Höchste Standards bei Immobilienprojekten

Sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten gilt es, höchste Standards zu erfüllen. Mit umweltfreundlichen Materialien und Bauweisen leistet die Sparkassen Immobilien AG einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. So setzt der Immobilieninvestor bei Bestandsimmobilien auf fortschrittliche Klima- und Heiztechnik und modernen Dämm-, Isolier- und Schallschutz. Durch die mittelfristig sinkenden Betriebskosten steigt nicht nur die Zufriedenheit der Mieter. Bei den Entwicklungsprojekten ist es zum Teil möglich, die bestehenden Anforderungen sogar zu übertreffen. Die Sparkassen Immobilien AG prüft regelmäßig die umweltverträglichen Möglichkeiten und hält sich in zentral- und südosteuropäischen Ländern (CEE/SEE-Länder) je nach Möglichkeit an österreichische oder gleichwertige Standards, da diese häufig deutlich über den lokalen Normen liegen.

Case Study: Beispiel für Revitalisierungsmaßnahme im deutschen Wohnportfolio

Die SIAG Deutschland, die deutsche Tochtergesellschaft der Sparkassen Immobilien AG, plant im Rahmen eines Energie-Effizienz-Programms der Investitionsbank Berlin die Durchführung von Energiesparmaßnahmen eines Wohnkomplexes in Berlin-Marzahn.

Das Ensemble mit einer Gesamtmietfläche von 22.355 m² besteht aus sechs Gebäuden mit elf bzw. vier Geschossen. Die Immobilien wurden vom Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung RI-Plan (Berlin) hinsichtlich der Energieeffizienz untersucht und geplant. Der Energiestandard nach Sanierung unterschreitet die aktuellen in Deutschland geforderten strengen Energie-richtlinien noch einmal um mehr als 30 %. Die Energieeinsparungen kommen der Umwelt und den Mietern durch erhebliche Wärmekosteneinsparungen zugute.

Die Durchführung der Sanierung soll im Mai 2010 starten und im November 2010 fertiggestellt sein. Das Investitionsvolumen beträgt ca. EUR 4 Mio. und wird vom Land Berlin gefördert.

Auch die Standortwahl ist ein wichtiges Kriterium in Hinblick auf den Umweltschutz. Hier achtet die Sparkassen Immobilien AG besonders auf eine günstige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies ermöglicht den Mitarbeitern und Besuchern, auf ihr persönliches Fahrzeug zu verzichten, und schont damit die Umwelt nachhaltig. Bei der Entwicklung des Shopping- und Bürocen-ters Sun Plaza in Bukarest waren dementsprechend der eigene U-Bahn-Zugang und die verbindende Passage wichtige Punkte in den Verhandlungen mit den Behörden.

Neben der Umwelt steht vor allem der Mensch im Mittelpunkt der Überlegungen, wenn es um Qualitätsstan-dards geht. Besonders wichtig sind diese beim behindertengerechten Bauen. Hier hält sich die Sparkassen Immobilien AG an alle gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf eine behindertengerechte Bauweise und die Aus-stattung. Bereits in der Konzeption werden die neuesten Standards berücksichtigt. In den CEE/SEE-Ländern hält das Unternehmen auch in diesem Bereich an den hohen österreichischen oder gleichwertigen Standards fest.

Gesellschaftlich und sozial engagiert in langfristigen Kooperationen

Das soziale Engagement der Sparkassen Immobilien AG basiert auf dem Leitgedanken „Obdach geben“. Das Unternehmen unterstützt Projekte, die Menschen ein neues Zuhause geben, sowie Projekte zum Thema Kunst. Denn während die Immobilie als „Zuhause“ eine zentrale Bedingung für ein würdiges Leben ist, bilden Kunst und Kultur das Dach, unter dem auch die Seele Behausung findet.

Bei den unterstützten Projekten werden langfristige und nachhaltige Kooperationen eingegangen. Drei Projekte stehen beispielhaft für das soziale Engagement der Sparkassen Immobilien AG:

Benefizkonzert Caritas Socialis

Seit mehreren Jahren unterstützt die Sparkassen Immobilien AG das Benefizkonzert der Caritas Socialis zu Gunsten des CS Wohnheims für Mutter und Kind in Wien in enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Kunst hilft – Verein zur Förderung sozialer und kultureller Projekte“.

Im Berichtsjahr fand das Konzert am 18.03. im ausverkauften Mozartsaal des Wiener Konzerthauses statt. Starcellist Prof. Rudolf Leopold begeisterte gemeinsam mit dem Ensemble „Kunst hilft“ und der Sängervereinigung Collegium Vocale Wien mit Werken von Schubert und Haydn. ORF-Kulturjournalistin Dr. Barbara Rett führte durch den Abend. Der Gesamterlös kam dem Projekt „Kinder sind unSCHLAGbar“ zugute.

Wiener Kunstsupermarkt

Mit dem Wiener Kunstsupermarkt in der Mariahilfer Straße 103, einem Objekt der Sparkassen Immobilien AG, unterstützte das Unternehmen 2009 zum dritten Mal in Folge nationale und internationale zeitgenössische Künstler. Unter dem Motto „Kunst für alle erschwinglich machen“ bietet der Kunstsupermarkt Originalkunstwerke zu niedrigen Preisen. Die Sparkassen Immobilien AG stellt dem Projekt die Räumlichkeit für drei Monate pro Jahr zur Verfügung.

2009 konnten Interessierte elf Wochen lang auf 230 m² rund 4.000 Werke von 70 Künstlern aus zwölf Ländern besichtigen. Im Anschluss konnten die Bilder zu Fixpreisen von EUR 50, 99, 199 und 299 erworben werden. Ausgewählte Künstler erhielten die Möglichkeit, ihre Kunstwerke in den Büros der Sparkasse Immobilien AG auszustellen.

Obdach-Projekte in Bulgarien, Rumänien und der Ukraine

Seit 2008 besteht eine langfristige Kooperation mit der Caritas. In diesem Zusammenhang setzt sich die Sparkassen Immobilien AG für folgende Projekte ein:

Hoffnungshäuser in Rumänien

In vier Häusern betreut die Caritas insgesamt 25 Waisenkinder. Die Sozialarbeiter unterstützen die Jugendlichen bei der Suche nach einem Arbeitsplatz und helfen, eine Wohnung zu finden. Ziel ist es, die jungen Menschen auf ein selbstbestimmtes, unabhängiges Leben vorzubereiten. Die Jugendlichen können darüber hinaus auch nach ihrer Zeit in den Hoffnungshäusern mit der Unterstützung der Caritas rechnen.

Kinderheim in der Ukraine

In der Stadt Charkov im Osten der Ukraine leben über 3.000 Kinder auf der Straße. Besonders beklagenswert ist die Situation im Stadtteil Saltovka. Aus diesem Grund betreibt die Caritas dort seit zehn Jahren ein Kinderhaus. Verwahrloste Kinder finden darin Schutz und Geborgenheit. Sie werden psychologisch betreut und können die Schule besuchen.

Der alte Standort ist im Laufe der Jahre stark baufällig geworden. Unter Mithilfe der Sparkassen Immobilien AG wurden drei neue Häuser errichtet. Kleinere Wohneinheiten ermöglichen familienähnliche Gemeinschaften. 20 Jugendliche erhalten außerdem die Möglichkeit, in der neu geschaffenen Lehrwerkstätte eine Ausbildung zu absolvieren.

Suppenküche und Tageszentrum in Bulgarien

Zu den Ärmsten in Bulgarien zählen alte Menschen in ländlichen Gegenden. Das Dorf Pokrovan hat 300 Einwohner, wovon 90 % Pensionisten sind. Ihr Geld reicht oft nicht einmal für das Nötigste. Um diesen Menschen einen Lebensabend in Würde zu ermöglichen, betreibt die Caritas in Pokrovan eine Suppenküche sowie ein Tageszentrum. Zusätzlich kümmert sie sich darum, dass kranke und bettlägerige Personen von mobilen Diensten rundum, vor allem aber medizinisch betreut werden.

Sollten Sie Fragen zu unseren CSR-Aktivitäten haben, wenden Sie sich an das Corporate Communications-Team der Sparkassen Immobilien AG (Tel.: +43 (0)50100-27522, oder per E-Mail: media@s-immoag.at).

Informationen zu den CSR-Partnern der Sparkassen Immobilien AG finden Sie auf deren Websites:

www.caritas-socialis.or.at

www.kunstsupermarkt.at

www.caritas.at

RISIKOMANAGEMENT

GESAMTEINSCHÄTZUNG

Auf Grund ihres Engagements in unterschiedlichen Märkten und Segmenten ist die Sparkassen Immobilien AG mit zahlreichen Risiken konfrontiert. Diese könnten ohne entsprechendes Management das Geschäftsergebnis negativ beeinflussen und verhindern, dass wichtige Unternehmensziele erreicht werden. Die strategische Diversifizierung der Sparkassen Immobilien AG trägt jedoch zu einer Verringerung möglicher Risiken bei. Durch die Diversifikation können einige Chancen genutzt werden. Diese Risiken und Chancen zusammen bilden das „Risikouniversum“ der Gruppe. Das Risikouniversum ist ein hocheffektives Modell im Rahmen des Risikomanagementprozesses der Sparkassen Immobilien AG.

Für die gesamte Gruppe wurde ein einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Damit lassen sich nicht nur potenzielle strategische und operationale Risiken identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen treffen, sondern es hilft auch, Chancen und Möglichkeiten für die Gruppe zu erkennen. Als Stabstelle berichtet das Riskomanagement direkt dem Aufsichtsrat. Sie bedient sich verschiedener Instrumente, um Risiken identifizieren, messen, kontrollieren und über-

wachen zu können. In regelmäßigen Abständen werden gemeinsam mit der Geschäftsleitung Seminare veranstaltet, die darauf abzielen, Risikobereiche zu ermitteln, entsprechende Maßnahmen in Reaktion darauf zu treffen und so die Exposure zu verringern. Unter anderem wurden in diesen Seminaren folgende Risiken festgestellt: Makroökonomische Risiken und konjunkturelle Schwankungen, Risiken in der Projektentwicklung, bei der Immobilienbewertung, der Finanzierung, der Liquidität und durch die Portfolio-Clusterung.

Die Erläuterungen der Einzelrisiken sind integraler Bestandteil des Konzernabschlusses und im Anhang auf den Seiten 90 ff aufgeführt.

AUFTAKT 2010 UND AUSBLICK

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZ-STICHTAG

Die Sparkassen Immobilien AG startete mit zwei Eröffnungen in das neue Jahr: Im Februar und März öffneten mit den Projekten Sun Plaza und Serdika Center die größten Einkaufszentren Rumäniens und Bulgariens ihre Pforten. Das Sun Plaza ist mit einer Fläche von 80.000 m² und Platz für über 130 Geschäfte ein wichtiger Motor für die lokale Wirtschaft. Mehr als 3.500 neue Arbeitsplätze sind in dem Einkaufszentrum entstanden, das die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit der erfahrenen rumänisch-französischen EMTC-Gruppe realisiert hat. Rund EUR 200 Mio. wurden in das Projekt in zentraler Lage investiert, die Fläche ist bereits zu 98 % vermietet. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 210 Mio. ist das Serdika Center das größte Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG. Das bulgarische Einkaufszentrum realisierte die Gesellschaft gemeinsam mit dem Shoppingcenter-Spezialisten ECE und vermietete bereits 99 % der mehr als 51.000 m² Shoppingfläche. Weitere 30.000 m² Bürofläche werden bis zum Jahresende 2010 fertiggestellt. Außerdem wurde im ersten Quartal 2010 ein Paket aus drei in Wien gelegenen Immobilien zu einem über dem letzten Schätzwert liegenden Veräußerungspreis verkauft.

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Die weltweit gesetzten Konjunkturprogramme dürften 2010 für eine Erholung der europäischen Wirtschaft sorgen. So schätzt die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) das Wirtschaftswachstum in der Eurozone auf 0,9 %. Allerdings rechnet das Institut auch mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote von 9,5 % auf 10,6 % im europäischen Währungsraum.

Für die CEE/SEE-Region erwarten die Experten des UniCredit Research für 2010 insgesamt ein Wachstum um 0,9 %. Während sie für Polen mit einem Wachstum von 1,8 % rechnen und in Tschechien einen Anstieg um 1,4 % für möglich halten, wird für Ungarn, Kroatien und Serbien ein Minus erwartet.

Für Deutschland wird ein eher schwaches Wachstum erwartet: Das Wiener Institut für höhere Studien (IHS) prognostiziert ein Plus von 1,4%, die OECD korrigierte jüngst ihre Wachstumsprognose sogar auf 1,1 % nach unten. In diesem Zusammenhang dürfte auch die Konjunkturerholung in Österreich eher moderat ausfallen. Die Schätzungen liegen zwischen 1,3 % (IHS) und 1,5 % (WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung).

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Für das Geschäftsjahr 2010 erwartet die Sparkassen Immobilien AG eine positive Entwicklung der Mieterlöse sowie des Cashflows. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Zunahme werden die zu Beginn des Jahres 2010 fertiggestellten Projektentwicklungen in Rumänien und Bulgarien leisten. Weitere Projekte werden im Jahresverlauf abgeschlossen. Dazu zählen die Büroflächen in den großen Shoppingcentern in Bukarest und Sofia, das hochwertige Büro- und Wohnhaus Neutor 1010 in Wien sowie das Business-Center Galvaniho 4 in Bratislava.

Die Sparkassen Immobilien AG rechnet mit einem operativen Cashflow von EUR 75–85 Mio. im Jahr 2010. Im darauffolgenden Jahr wird sich dieser Cashflow noch weiter auf über EUR 100 Mio. erhöhen.

Außerdem wird die Sparkassen Immobilien AG auch im laufenden Jahr den Markt genau beobachten und sowohl für den Ankauf als auch für den Verkauf von Objekten nach passenden Chancen Ausschau halten.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVA in TEUR		Anhangs- angabe	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾
Langfristiges Vermögen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	3.1.1.		1.253.432	1.377.997
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.		445.784	281.389
			1.699.216	1.659.386
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.		147.296	148.276
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.		13.074	11.123
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.1.2.		223	296
Anteile an assoziierten Unternehmen			5	5
Beteiligungen	3.1.4.		3.101	3.115
Latente Steuern	3.1.12.		25.532	16.951
			1.888.446	1.839.152
Kurzfristiges Vermögen				
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.		54.300	0
Vorräte	3.1.5.		20.476	11.859
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.		9.185	9.575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.		49.672	38.460
Andere Vermögenswerte			2.963	1.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.7.		210.151	243.541
			346.747	305.393
			2.235.193	2.144.545

¹⁾ Angepasst

PASSIVA in TEUR	Anhangs- angabe	31.12.2009	31.12.2008¹⁾
Eigenkapital	3.1.8.		
Gezeichnetes Kapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		147.110	241.301
Sonstige Rücklagen		84.384	88.188
		479.003	576.998
Minderheitsanteile	3.1.9.	44.832	26.088
		523.835	603.086
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.10.	261.658	286.879
Finanzverbindlichkeiten		978.860	819.560
Rückstellungen	3.1.11.	16.020	17.794
Andere Verbindlichkeiten		10.839	29.018
Latente Steuern	3.1.12.	47.588	40.566
		1.314.965	1.193.817
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzverbindlichkeiten		303.390	260.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28.954	22.281
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte		9.835	0
Andere Verbindlichkeiten		54.214	64.904
		396.393	347.642
		2.235.193	2.144.545

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

in TEUR	Anhangs- angabe	2009	2008 ¹⁾
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		87.553	85.737
Betriebskostenerlöse		29.105	23.474
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		36.897	16.471
		153.555	125.682
Sonstige betriebliche Erträge		8.246	2.587
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-61.192	-45.207
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-29.701	-12.575
Bruttoergebnis		70.908	70.487
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		152.173	52.975
Buchwerte veräußerter Immobilien		-150.273	-44.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	1.900	8.318
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-19.533	-19.594
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		53.275	59.211
Abschreibungen	3.2.5.	-9.113	-4.737
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6	-97.238	-30.682
Betriebsergebnis (EBIT)		-53.076	23.792
Finanzergebnis	3.2.7.	-35.541	-9.552
Genussscheinergebnis	3.1.10.	11.161	-6.442
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-77.456	7.798
Ertragsteuern	3.1.12.	-1.412	-2.072
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-78.868	5.726
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-78.559	5.813
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar		-309	-87
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert = verwässert		-1,15	0,09

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

in TEUR	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2008 ¹⁾	Veränderung
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-78.868	5.726	-84.594
Bewertung Cashflow Hedge	-16.604	-41.850	25.246
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	4.300	10.127	-5.827
Währungsrücklage	-7.239	0	-7.239
Konzern-Gesamtergebnis	-98.411	-25.997	-72.414
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-97.995	-25.910	-72.085
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	-416	-87	-329

¹⁾ Angepasst

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

58

in TEUR	2009	2008 ¹⁾
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-77.456	7.798
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	97.238	30.682
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.113	4.737
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	-1.900	-8.318
Gezahlte Ertragsteuern	-1.993	-874
Genussscheinergebnis	-11.161	6.442
Zinsensaldo	35.541	9.552
Operativer Cashflow	49.382	50.019
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-20.523	-4.714
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-19.953	26.433
Kurzfristige Verbindlichkeiten und PRA	48.751	151.909
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	57.657	223.647
Investitionen in Immobilienvermögen	-296.052	-330.626
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.076	-6.102
De-/Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-18	6
Veräußerung von Immobilienvermögen bzw. -besitzgesellschaften	85.962	52.975
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	6.783	29.171
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-205.401	-254.576

¹⁾ Angepasst

in TEUR	2009	2008 ¹⁾
Fortsetzung Konzerngeldflussrechnung		
Erwerb eigener Genussrechte	0	-2.039
Geldzufluss/-abfluss aus Finanzierungen	142.373	200.332
Geldzufluss aus Einzahlung Fremdannteile	19.160	10.920
Gezahlte Dividenden (inkl. Ausschüttung an s IMMO INVEST)	-14.060	-14.174
Gezahlte Zinsen	-33.119	-38.723
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	114.354	156.316
Liquide Mittel	243.541	118.154
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-33.390	125.387
Liquide Mittel	210.151	243.541

¹⁾ Angepasst

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Sonstige Rücklagen	Zwischen- summe s IMMO Gesellschafter	Fremdanteile	Summe
Stand 01.01.2009	247.509	241.301	88.188	576.998	26.088	603.086
Gesamtergebnis	0	0	-97.995	-97.995	-416	-98.411
Erwerb	0	0	0	0	19.160	19.160
Umgliederung	0	-94.191	94.191	0	0	0
Stand 31.12.2009	247.509	147.110	84.384	479.003	44.832	523.835
Stand 01.01.2008	247.509	241.301	114.098	602.908	16.694	619.602
Gesamtergebnis	0	0	-25.910	-25.910	-87	-25.997
Erwerb	0	0	0	0	10.920	10.920
Abgang	0	0	0	0	-1.439	-1.439
Stand 31.12.2008	247.509	241.301	88.188	576.998	26.088	603.086

ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

61

ENTWICKLUNG DER AKTIEN

Stück	31.12.2009	31.12.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien	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.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

1. DAS UNTERNEHMEN

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe (die Sparkassen Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die oberste Muttergesellschaft der Sparkassen Immobilien AG Gruppe, die Sparkassen Immobilien AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark, auf Zypern und in der Ukraine. Zum 31.12.2009 ist die Sparkassen Immobilien AG Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der Ukraine (in Liquidation). Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

Der Rechnungslegung aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der Sparkassen Immobilien AG Gruppe zugrunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12.2009. Der Konzernabschluss ist in 1.000 Euro („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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

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

In den Konzernabschluss sind neben der Sparkassen Immobilien AG 67 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie eine Gesellschaft, die at Equity konsolidiert wird.

Im zweiten Quartal wurde die API Holding entkonsolidiert. Im dritten Quartal wurden die Gesellschaften A.D.I. Immobilienbeteiligungs GmbH und H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH erstkonsolidiert. Im vierten Quartal wurde die Austria Real Invest Ukraine entkonsolidiert.

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Konsolidierungsart
CEE Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG	Wien	A	48.000.000	100	EUR	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
IMMIN Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
WO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
CEE Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	Wien	A	3.982.500	99,74	EUR	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	Wien	A	5.562.182	70	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
A.D.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
Hansa Immobilien EOOD	Sofia	BG	5.000	77	BGN	VK
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000	100	BGN	VK
Washington Project OOD	Sofia	BG	20.000	50	BGN	E
SIAG HOLDING LIMITED	Nicosia	CY	3.000	100	EUR	VK
Areal CZ spol. s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	VK
Eltima Property Company s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	VK
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Konsolidierungsart
Tolleson a.s.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Lützw-Center GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Ikaruspark GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG	Hamburg	D	128.750.000	65	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000	99,74	EUR	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000	99,74	EUR	VK
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
K.J. Ejendomme Syd APS	Århus	DK	134.000	100	EUR	VK
H.W.I. I ApS	Århus	DK	939.000	100	EUR	VK
H.W.I. III ApS	Århus	DK	4.023.000	100	EUR	VK
H.W.I. IV ApS	Århus	DK	134.000	100	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT III APS (GPI III APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonghasznosító Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	Budapest	H	100.000.000	100	HUF	VK
Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	3.392.600.000	100	HUF	VK
S Immo Hungary Kft	Budapest	H	98.600.000	100	HUF	VK
Szegedi ut Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Nagymezo utcai Projektfejlesztési Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	VK
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	1.000	100	RON	VK

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Konsolidierungsart
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	VK
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	82	RON	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020	100	RON	VK
Galvaniho Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
Galvaniho 2, s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
IPD - International Property Development, s.r.o.	Bratislava	SK	33.000	100	EUR	VK
SIAG Fachmarktzentren s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
Galvaniho 4, s.r.o.	Bratislava	SK	33.000	100	EUR	VK
Eurocenter, d.o.o.	Zagreb	HR	20.000	100	HRK	VK

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der EURO. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gemäß IAS 21 wie folgt:

- (a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- (b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- (c) Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsrücklage im Eigenkapital angesetzt

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2009	26,473	270,420	1,956	4,236	7,300
Durchschnittskurs 2009	26,525	280,304	1,956	4,225	7,345
Stichtagskurs 31.12.2008	26,875	266,702	1,956	4,023	7,355
Durchschnittskurs 2008	25,161	251,256	1,956	3,693	7,230

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungs- vorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

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

Standard	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Neue Standards und Interpretationen		
IFRS 8	Geschäftssegmente	01.01.2009
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme	01.01.2009
Überarbeitete Standards		
IAS 1 (2007)	Darstellung von Abschlüssen	01.01.2009
IAS 23 (2007)	Fremdkapitalkosten	01.01.2009
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IAS 1, IAS 32	Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen	01.01.2009
IAS 39, IFRS 7	Umgliederung finanzieller Vermögenswerte	01.07.2008
IAS 39, IFRIC 9	Neubeurteilung eingebetteter Derivate	01.01.2009
IFRS 2	Ausübungsbedingungen und Annullierungen	01.01.2009
IFRS 7	Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten	01.01.2009
Diverse Standards	Verbesserungen zu den IFRS 2008	01.01.2009

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

Durch die „Verbesserungen zu den IFRS 2008“ werden die Entwicklungsprojekte ab dem Geschäftsjahr 2009 als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ klassifiziert und grundsätzlich zum Fair Value bewertet.

Durch die Erstanwendung von IFRS 8 wurden die Geschäftssegmente neu abgegrenzt.

Die erstmalige Anwendung der restlichen im Geschäftsjahr 2009 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.4.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

Standard	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Neue Interpretationen		
IFRIC 12	Service-Konzessionsverträge	30.03.2009
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	01.01.2010
IFRIC 16	Sicherungen von Nettoinvestitionen in ausländischen Tochtergesellschaften	01.07.2009
IFRIC 17	Sachdividenden an Eigentümer	01.11.2009
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten von Kunden	01.11.2009
Änderungen bzw. Überarbeitung von Standards		
IAS 27 (2008)	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	01.07.2009
IFRS 3 (2008)	Unternehmenszusammenschlüsse	01.07.2009
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	01.01.2010
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS: Zusätzliche Befreiungen für erstmalige Anwender	01.01. bzw. 01.07.2010
IAS 32	Einstufung von Bezugsrechten	01.01.2011
IAS 39	Geeignete Grundgeschäfte	01.07.2009

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

Verbesserungen der IFRS (veröffentlicht im April 2009)

Der zweite der jährlich erscheinenden Sammelstandards beinhaltet 15 Änderungen an verschiedenen Standards, nämlich IFRS 2, 5 und 8; IAS 1, 7, 17, 18, 36, 38 und 39; sowie IFRIC 9. Die meisten der Verbesserungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2010 beginnen, anzuwenden.

Diese angeführten Änderungen bzw. Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

Ansonsten werden die Neufassungen und Änderungen der Standards und Interpretationen voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien AG Gruppe haben.

Daneben wurden nachfolgende Standards und Interpretationen seitens des International Accounting Standard Board (IASB) verabschiedet, von der EU allerdings noch nicht übernommen:

Standard	Inhalt
Interpretationen	
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften (Änderung)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu)
Änderungen bzw. Überarbeitung von Standards	
IAS 9	Finanzinstrumente (neu)
IFRS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Änderung)
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS: Zusätzliche Befreiungen für erstmalige Anwender (Änderung) und Ausnahme zur Angabe von Vergleichsinformationen nach IFRS 7 (Änderung)

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

Die Änderungen erfolgten insbesondere, um das Bilanzbild und die Bilanzierungsstandards an die Empfehlungen („Best Practice Policy Recommendations“) der European Public Real Estate Association („EPRA“) weitestmöglich anzugleichen.

Die EPRA (www.epra.com) ist die 1999 gegründete Vereinigung europäischer börsennotierter Immobilieninvestmentunternehmen mit rund 200 Mitgliedern.

Ziel der EPRA ist es, das Investment in Immobilienunternehmen unter anderem durch Zurverfügungstellung adäquater Information zu fördern.

Die Änderungen betrafen folgende Bereiche (jeweils unter Berücksichtigung der konkreten konzernspezifischen Umstände):

- Angleichung des Schemas der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung an die Empfehlungen der EPRA
- Angleichung von Anhangsangaben an die Empfehlungen der EPRA

Die Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells werden das Immobilienvermögen sowie die Grundstücke zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträglicher/zusätzlicher Anschaffungskosten minus nachträgliche Anschaffungspreisminderungen) werden erfolgswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst.

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

Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgt nach International Valuation Standards.

2.6.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagenvermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen vor allem Hotels, die von der Sparkassen Immobilien AG Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie auch die Gastronomie. Die Hotels sind zwar grundsätzlich verpachtet, jedoch liegt das Risiko der Auslastung teilweise bei der Sparkassen Immobilien AG Gruppe. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) und sind daher als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

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

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

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

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

2.6.3. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Immaterielle Vermögenswerte, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, werden planmäßig abgeschrieben. Dabei werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

2.6.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

Diese Veräußerungsabsicht besteht bei drei in Wien gelegenen Immobilien. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2009 beträgt TEUR 54.300. Diesen Immobilien sind Wohnbauförderungen und Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 9.835 zuzuordnen, die in der Bilanzposition Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte ausgewiesen wurden.

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IAS 39 grundsätzlich in folgende Kategorien ein:

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

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

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe weist Finanzinstrumente grundsätzlich in folgenden Posten der Bilanz aus (Klassen):

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

Die Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente und finanzielle Verbindlichkeiten“ umfasst zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente, Finanzinstrumente, die zum Erwerbszeitpunkt dieser Kategorie zugeordnet werden, sowie alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme jener, die Sicherungszwecken dienen. Da die Sparkassen Immobilien AG Gruppe alle derivativen finanziellen Vermögenswerte zu Sicherungszwecken hält und diese Definition auch sonst auf keine finanziellen Vermögenswerte zutrifft, sind dieser Kategorie keine Positionen zugeordnet.

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

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

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

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

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

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

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

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinssatz-Swaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 1.402; per 31.12.2008: TEUR 1.481) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 52.281; per 31.12.2008: TEUR 35.354).

	Volumen in TEUR	Positiver Zeitwert		Negativer Zeitwert	
		2009	2008	2009	2008
Swaps	415.087			38.456	26.907
Caps	245.000	1.402	1.481		
Collars	200.000			13.825	8.447
Summe	860.087	1.402	1.481	52.281	35.354

Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen der Banken. Andere Fair Value Bewertungen von Finanzinstrumenten erfolgten nicht.

Im Geschäftsjahr 2009 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 16.604, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 401, der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzergebnis“ ausgewiesen wird.

Der Geschäftszweck in der Sparkassen Immobilien AG umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d.i. der 3-Monats, 6-Monats- und 12-Monats-Euribor gekoppelt sind, abgeschlossen. Weiters

entspricht es der Risikostrategie der Sparkassen Immobilien AG, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzählung erst im Zuge des Baufortschritts des Immobilienprojekts erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern. Die Auszahlungen im Zuge des Baufortschritts stellen erwartete mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Zahlungsflüsse dar.

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

Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der Euribor. Der Euribor ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden Finanzverbindlichkeiten.

Sicherungsinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows insbesondere auf Grund von einem Anstieg des Zinsniveaus in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („hedging instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinscaps und Zinscollars eingesetzt. Bei den nicht linearen, als Sicherungsinstrumente einge-

setzten Zinsoptionen wird lediglich der innere Wert als Sicherungsinstrument designiert. Der Zeitwert wird als Ineffektivität in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei den Collars wird darauf geachtet, dass in Summe keine netto geschriebene Position entsteht.

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nicht finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte eine Wertminderung auf das selbst genutzte Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 6.794 (2008: TEUR 0).

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

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

Bei Schuldtiteln aller Kategorien, mit Ausnahme jener, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, erfolgt die Erfassung einer Wertminderung, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis darauf besteht, dass die Sparkassen Immobilien AG Gruppe nicht mehr in der Lage sein wird, die mit dem Vermögenswert zusammenhängenden Zahlungen gemäß dem ursprünglichen Zahlungsplan zu erhalten. Die Höhe der Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert für den finanziellen Vermögenswert und dem Barwert der künftigen Geldflüsse unter Anwendung des dem finanziellen Vermögenswert ursprünglich zugrunde liegenden Zinssatzes. Ein späterer Wegfall des wertmindernden Ereignisses und eine damit verbundene Wertsteigerung führen zu einer Wertaufholung.

TEUR	Derivate (Sicherungs- instrumente)	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Finanzver- bindlich- keiten	Summe
Aktiva							
Beteiligungen		3.101					3.101
Forderungen aus Lief- erungen und Leistungen				9.185			9.185
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.402			24.978	23.292		49.672
Passiva							
Nachrangiges Genuss- rechtskapital						261.658	261.658
Langfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten	52.281					926.579	978.860
Andere Verbindlich- keiten						10.839	10.839
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten						303.390	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						28.954	28.954
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbauförderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte						9.835	9.835

2.6.7. Andere Vermögenswerte

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

2.6.8. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung. In der Cashflow-Rechnung werden neben diesen Beträgen noch aus der Zahlungsmitteldisposition entstandene kurzfristige Verbindlichkeiten auf Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten einbezogen.

2.6.9. Sonstige Rückstellungen

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

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

Offenen Rechtsstreitigkeiten, Prozessen und sonstigen Rechtsverfahren wurde durch Rückstellungen angemessenen Rechnung getragen.

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

2.6.10. Steuern

In den Steuerrückstellungen sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

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

Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

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

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

2.6.11. Erlöse

2.6.11.1. Mieterlöse

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

2.6.11.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.12. Finanzergebnis

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

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

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

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

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

2.6.13. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

■ Der Ermittlung des beizulegenden Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien liegen Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CB Richard Ellis, PriceWaterhouseCoopers) zugrunde. Die Gutachten wurden gemäß den International Valuation Standards durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab. In Ausnahmefällen wurden auf die durch die Gutachter ermittelten Werte auf Grund aktueller wirtschaftlicher Entwicklungen Anpassungen hinsichtlich der Parameter erzielbarer Mieten, Vermietungsgrad und Diskontierungszinssätze vorgenommen; z.B. um aktuelle Entwicklungen (Reduktion bei erzielbaren Mieten etc.) zu berücksichtigen, die nach Erstattung der Gutachten eingetreten sind.

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

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

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

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

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien

	TEUR
Stand am 1. Januar 2008	1.209.788
Zugänge	198.740
Abgänge	-13.056
Zeitwertänderungen	-17.475
Stand am 31. Dezember 2008	1.377.997
davon verpfändet	1.041.084
Zugänge	9.085
Abgänge	-150.273
Zeitwertänderungen	-41.626
Umgliederungen	58.249
Stand am 31. Dezember 2009	1.253.432
davon verpfändet	1.204.280

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Österreich	35.446	18.890
Deutschland	2.317	121
Zentraleuropa	6.075	56.037
Südosteuropa	401.946	206.341
	445.784	281.389

Durch die Überarbeitung von IAS 40 werden Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke ab 2009 als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ klassifiziert.

3.1.2. Selbst genutzte Hotels, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

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

TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2008	96.098	7.073	326	103.496
Zugänge	4.256	6.825	96	11.177
Abgänge	-3.042	-281	-4	-3.327
Umgliederungen	59.804	821	19	60.644
Stand am 31.12.2008	157.116	14.438	437	171.990
Zugänge	3.393	4.759	7	8.159
Abgänge	-1.254	-2.646	-44	-3.943
Umgliederungen	11.472	0	0	11.472
Stand am 31.12.2009	170.727	16.551	400	187.678

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

TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Kumulierte Abschreibungen				
Stand am 01.01.2008	5.707	2.041	41	7.789
Planmäßige Abschreibungen	3.227	1.409	101	4.737
Abgänge	-95	-135	-1	-231
Stand am 31.12.2008	8.839	3.315	141	12.295
Planmäßige Abschreibungen	7.797	1.262	54	9.113
Wertminderungen	6.794	0	0	6.794
Abgänge	0	-1.100	-18	-1.118
Stand am 31.12.2009	23.430	3.477	177	27.084
Buchwert am 01.01.2008	90.390	5.032	285	95.707
Buchwert am 31.12.2008	148.276	11.123	296	159.695
Buchwert am 31.12.2009	147.296	13.074	223	160.593

3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Österreich	54.300	0
	54.300	0

3.1.4. Beteiligungen

TEUR	Anteil in %	31.12.2009
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	11,5	621
Sonstige		194
		3.101

3.1.5. Vorräte

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

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und andere Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschriften gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen wurden in 2009 Wertberichtigungen für Forderungen in Deutschland (TEUR 1.956) gebildet.

3.1.6.1. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

TEUR	31.12.2009	31.12.2008 ¹
Barwert Erfolgsgarantie	1.385	1.615
Zugesagte, aber noch nicht erhaltene Annuitätenzuschüsse	465	586
Laufende Steuerguthaben	21.442	19.939
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.259	1.059
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	1.402	1.498
Forderungen aus Beteiligungsverkäufen	13.377	0
Diverse	10.342	13.763
	49.672	38.460

¹⁾ Angepasst

3.1.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Guthaben bei Kreditinstituten	149.918	243.425
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	60.000	0
Kassenbestand	233	116
Summe der liquiden Mittel laut Bilanz	210.151	243.541

3.1.8. Eigenkapital

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

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

in Stück	31.12.2009	31.12.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zu Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 147.110 (31.12.2008: TEUR 241.301) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 2 UGB dar.

Die im Einzelabschluss der Muttergesellschaft ausgewiesenen gebundenen Kapitalrücklage (31.12.2009: TEUR 147.110; 2008: TEUR 147.110) beruhen auf § 229 Abs. 5 UGB.

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, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Kapitel 3.1.10. näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zustehende Eigenkapital setzt sich aus den ausgegebenen Aktien, Kapitalrücklagen und sonstigen Rücklagen (wie in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals 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 nicht vorgesehen (Thesaurierung).

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 unverändert.

3.1.9. Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 44.832 (31.12.2008: TEUR 26.088) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35%).

3.1.10. Nachrangiges Genusssrechtkapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

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

$$\begin{array}{l} \text{(Genussscheinkapital} \\ \text{+ Ergebnisvortrag)} \end{array} * \frac{\text{Konzern-EBIT}}{\text{Durchschnittliches Immobilienvermögen} \\ \text{(ohne Entwicklungsprojekte)}}$$

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2009 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR -9.966 (2008: TEUR +4.543).

Zum Dezember 2009 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 81,14 (2008: EUR 88,96) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2009	234.352			1.679	236.031
Ergebnisvortrag 1. Jänner 2009		46.305			46.305
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber aus 2008			4.543		4.543
Ausschüttung vom 22. Mai 2009			-14.060		-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. §5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.517	9.517		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			-9.966		-9.966
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				-1.195	-1.195
Genussscheinkapital zum 31.12.2009	234.352	36.788	-9.966	484	261.658
Pro Genussschein in EUR	72,67	11,41	-3,09	0,15	81,14

Werte für 2008:

TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital	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
Veränderung 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 Genussschein- inhaber			4.543		4.543
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				1.679	1.679
Genussscheinkapital zum 31. Dezember 2008	234.352	46.305	4.543	1.679	286.879

83

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

3.1.11. Rückstellungen

TEUR	Stand 1.1.2009	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.2009
Projekt- und Transaktionsrisiken	12.200	0	-2.000	0	10.200
Ertragsteuern	1.140	0	-992	1.467	1.615
Sonstige Rückstellungen	4.454	-1.365	-402	1.518	4.205
	17.794	-1.365	-3.394	2.985	16.020

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

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Personalarückstellungen und Rückstellungen für Management Fees.

3.1.12. Ertragsteuern

3.1.12.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Körperschaftsteuer	-2.468	-1.354
Latente Steuer	1.056	-718
	-1.412	-2.072

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:

TEUR	1-12/2009	1-12/2008
Ergebnis vor Steuern	-77.456	7.798
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-19.364	1.950
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	1.969	5.175
Steuerminderungen/Steuermehrungen auf Grund von steuerbefreiten bzw. steuerneutralen Erträgen und Aufwendungen	25.557	459
Aperiodischer Steuerertrag	-6.750	-5.512
Ausgewiesene Ertragsteuern	1.412	2.072

3.1.12.2. Latente Steuern

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

- zu versteuernde temporäre Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu steuerpflichtigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens (steuerlichen Verlustes) zukünftiger Perioden führen, wenn der Buchwert des Vermögenswertes realisiert oder eine Schuld erfüllt wird; oder
- abzugsfähige temporäre Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu Beträgen führen, die bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses (steuerlichen Verlustes) zukünftiger Perioden abzugsfähig sind, wenn der Buchwert des Vermögenswertes realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

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

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

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

TEUR	2009		2008	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	219	-48.633	0	-43.533
Finanzinstrumente	12.594	0	8.324	0
Sonstige Positionen	321	-2.512	551	-2.878
Verlustvorräte	15.955	0	13.921	0
	29.089	-51.145	22.796	-46.411
Saldierung	-3.557	3.557	-5.845	5.845
Latente Steueransprüche (+)/ Steuerschulden (-)	25.532	-47.588	16.951	-40.566

3.1.12.3. Bewertung

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

	Anwendbarer Steuersatz 2009	Anwendbarer Steuersatz 2008
Österreich	25,0 %	25,0 %
Deutschland	29,4 % ¹⁾	29,4 % ¹⁾
Tschechien	19,0 %	20,0 %
Slowakei	19,0 %	19,0 %
Ungarn	19,0 %	16,0 %
Kroatien	20,0 %	20,0 %
Rumänien	16,0 %	16,0 %
Bulgarien	10,0 %	10,0 %

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

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erlöse

TEUR	2009	2008
Mieterlöse	87.553	85.737
Betriebskosten	29.105	23.474
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	36.897	16.471
	153.555	125.682

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

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

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung TEUR	2009	2008
Betriebskosten	32.685	27.496
Wertberichtigung von Forderungen	2.320	4.259
Instandhaltungsaufwendungen	14.208	10.463
Vermittlungsprovisionen	10.154	2.154
Sonstige	1.825	835
Summe	61.192	45.207

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

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

TEUR	2009	2008
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	152.173	16.270
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	36.705
	152.173	52.975
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-150.273	-13.057
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-31.600
	-150.273	-44.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.900	3.213
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	5.105
	1.900	8.318

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

TEUR	2009	2008
Personalaufwand	4.517	3.477
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	1.077	1.075
Managementhonorare und Verwaltungskosten	4.291	3.487
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	4.375	6.541
Abschlagszahlungen Projekte	3.443	500
Sonstige Steuern und Gebühren	704	985
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	1.126	3.529
	19.533	19.594

Die vom Konzernabschlussprüfer im Jahr 2009 fakturierten Honorare betrugen insgesamt TEUR 237. Hier-von entfallen TEUR 180 auf die Kosten der Abschlussprüfung und TEUR 57 auf Steuerberatung.

Der Konzern beschäftigt im Jahresdurchschnitt inkl. der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 512 (2008: 281) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.5. Abschreibungen

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

TEUR	2009	2008
Selbst genutzte Immobilien	7.797	3.227
Sonstiges Sachanlagevermögen	1.262	1.409
Immaterielle Vermögensgegenstände	54	101
	9.113	4.737

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

TEUR	2009	2008
Veränderung Fair Values	-41.626	-17.474
Abwertung Anlagen in Bau, Rückstellungen für drohende Verluste	-48.818	-13.208
Wertminderungen selbst genutzte Immobilien	-6.794	0
	-97.238	-30.682

TEUR	2009	2008
Österreich	3.835	4.045
Deutschland	2.046	-47.003
Zentraleuropa	-49.247	1.967
Südosteuropa	-53.872	10.309
	-97.238	-30.682

3.2.7. Finanzergebnis

TEUR	2009	2008
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-32.725	-36.962
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-3.065	-1.761
Ergebnis aus Währungs-differenzen	-3.225	6.304
Bewertung Derivat-geschäfte	-401	1.208
Bankinsertrag	2.434	5.086
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	785	2.379
Erträge aus Beteiligungen	656	14.194
	-35.541	-9.552

Die Erträge aus Beteiligungen im Geschäftsjahr 2009 stammen aus der Beteiligung an der BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG.

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

88

		2009	2008
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	-78.559	5.813
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	68.118.718	68.118.718
Unverwässertes Ergebnis	EUR	-1,15	0,09
Verwässertes Ergebnis	EUR	-1,15	0,09

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

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

Die Informationen zu den Geschäftssegmenten wurden für das Geschäftsjahr 2009 erstmals nach den ab diesem Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Regelungen des IFRS 8 erstellt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

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

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

TEUR

Mieterlöse

Betriebskostenerlöse

Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Gesamterlöse

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung

Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung

Bruttoergebnis

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Verwaltungsaufwand

EBITDA

Abschreibungen

Ergebnis aus der Immobilienbewertung

EBIT

Langfristiges Vermögen Stand 31.12.

Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrecht in Österreich) Stand 31.12.

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

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

Zentraleuropa: Im Geschäftssegment Zentraleuropa sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien und Ungarn erfasst.

Südosteuropa: Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Weiters wird auch die Tochtergesellschaft in der Ukraine (in Liquidation) zum Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die zypriotischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz („chief operating decision maker“) der Geschäftsbereiche wurde der Finanzvorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Finanzvorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

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

Wichtige Kunden

Aufgrund der großen Anzahl der Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Erlös 10 % der Gesamterlöse der Sparkassen Immobilien AG Gruppe überschreitet.

	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	25.062	25.974	34.007	35.107	23.728	20.259	4.757	4.397	87.554	85.737
	6.648	5.466	15.023	11.452	6.881	6.090	552	466	29.104	23.474
	22.375	0	0	0	14.522	16.471	0	0	36.897	16.471
	54.085	31.440	49.030	46.559	45.131	42.820	5.309	4.863	153.555	125.682
	6.879	637	932	865	280	956	155	129	8.246	2.587
	-8.935	-9.479	-27.849	-26.690	-10.771	-7.997	-13.637	-1.041	-61.192	-45.207
	-18.275	0	0	0	-11.426	-12.575	0	0	-29.701	-12.575
	33.754	22.598	22.113	20.734	23.214	23.204	-8.173	3.951	70.908	70.487
	1.688	3.500	0	5.029	212	-5	0	-206	1.900	8.318
	-8.495	-10.206	-5.532	-5.152	-2.419	-2.233	-3.087	-2.003	-19.533	-19.594
	26.947	15.892	16.581	20.611	21.007	20.966	-11.260	1.742	53.275	59.211
	-3.159	-63	-124	-95	-4.645	-3.469	-1.185	-1.110	-9.113	-4.737
	3.835	4.045	2.046	-47.003	-49.247	1.967	-53.872	10.309	-97.238	-30.682
	27.623	19.874	18.503	-26.487	-32.885	19.464	-66.317	10.941	-53.076	23.792
	486.055	550.709	550.060	541.868	398.273	481.658	454.058	264.887	1.888.446	1.839.152
	679.269	674.278	348.719	275.804	241.987	196.982	44.990	46.753	1.314.965	1.193.817

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Risikomanagement

Auf Grund ihres Engagements in unterschiedlichen Märkten und Segmenten ist die Sparkassen Immobilien AG mit zahlreichen Risiken konfrontiert. Diese könnten ohne entsprechendes Management das Geschäftsergebnis negativ beeinflussen und verhindern, dass wichtige Unternehmensziele erreicht werden. Die strategische Diversifizierung der Sparkassen Immobilien AG trägt jedoch zu einer Verringerung möglicher Risiken bei. Durch die Diversifikation können einige Chancen genutzt werden. Diese Risiken und Chancen zusammen bilden das „Risikouniversum“ der Gruppe. Das Risikouniversum ist ein hocheffektives Werkzeug im Rahmen des Risikomanagementprozesses der Sparkassen Immobilien AG.

Risikomanagementsystem

Für die gesamte Gruppe wurde ein einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Damit lassen sich nicht nur potenzielle strategische und operationale Risiken identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen treffen, sondern es hilft auch, Chancen und Möglichkeiten für die Gruppe zu erkennen. Als Stabsstelle berichtet das Riskomanagement direkt dem Aufsichtsrat. Sie bedient sich verschiedener Instrumente, um Risiken identifizieren, messen, kontrollieren und überwachen zu können. In regelmäßigen Abständen werden gemeinsam mit der Geschäftsleitung Seminare veranstaltet, die darauf abzielen, Risikobereiche zu ermitteln, entsprechende Maßnahmen in Reaktion darauf zu treffen und so die Exposure zu verringern. Unter anderem wurden in diesen Seminaren folgende Risiken festgestellt: Makroökonomische Risiken und konjunkturelle Schwankungen, Risiken in der Projektentwicklung, bei der Immobilienbewertung, der Finanzierung, der Liquidität und durch die Portfolio-Clusterung.

Strategisches Risiko

Das strategische Risiko hängt eng mit den Märkten und Segmenten zusammen, in denen das Unternehmen tätig ist. Deshalb sind auch die vom Vorstand vorgegebenen Zielsetzungen ihrerseits verschiedenen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken müssen gemanagt werden, damit die Sparkassen Immobilien AG ihre Zielvorgaben erreicht. Die Gruppe möchte daher im Rahmen ihres strategischen Planungsprozesses relevante Risiken bereits in einem möglichst frühen Stadium berücksichtigen. Zur Vermeidung der „unbekannten“ Risiken in neuen Märkten werden Investitionen grundsätzlich auf Regionen beschränkt, in denen die Gesellschaft bereits Erfahrungen sammeln konnte und in denen die Gesellschaft auf die Netzwerke und Expertise ihrer Partner und Kernaktionäre zurückgreifen kann. 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 Stabilitätsfragen bestimmten Kriterien entsprechen. Kroatien stellt das einzige Nicht-EU-Land dar, in dem die Sparkassen Immobilien AG derzeit investiert ist. Allerdings handelt es sich hierbei um einen EU-Beitrittskandidaten in fortgeschrittenem Stadium, und die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf ein einziges Bürogebäude in Zagreb. Jede Akquisition wird vom Risikomanagement einem unabhängigen Monitoring unterzogen. Die Strategie, die mit dieser Akquisition verfolgt wird, unterliegt kritischen und rigorosen Analysen. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in der Folge ebenso wie die potenziellen Risiken und Chancen eingehend mit dem Aufsichtsrat diskutiert, bevor eine Genehmigung erteilt werden kann.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko sind die allgemeinen Risiken in jenen Märkten zu verstehen, in denen die Sparkassen Immobilien AG derzeit tätig ist. Dazu gehören insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Stärke seines Finanzsektors, die Entwicklung des Mieter- und Investmentmarktes und die daraus resultie-

renden Auswirkungen auf Marktmieten und Renditen. Das diversifizierte Portfolio der Gruppe, welches unterschiedlichen Zyklen unterliegt, bietet einen gewissen Schutz gegen die negativen Auswirkungen der oben genannten Faktoren. Überdies handelt es sich bei den von der Sparkassen Immobilien AG erworbenen und gehaltenen Anlagen im Allgemeinen um qualitativ hochwertige Immobilien. Diese bewähren sich auch angesichts negativer Entwicklungen der Investment- und Mietmärkte, wie sich anhand der erfolgreichen Verkäufe von Immobilien der Gruppe 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 trägt dazu bei, die Gewinne zu maximieren. Daher setzt das Unternehmen bewusst auf die eigenen Teams oder lokale Partner, wenn es darum geht, die erforderliche Ortskenntnis zu erlangen und Richtlinien für den Entscheidungsprozess auszuarbeiten. Nur durch ein entsprechendes Verständnis der lokalen und regionalen Entwicklungen kann das Unternehmen seine strategische und operative Planung zeitgerecht umsetzen. Dieser Zugang hat es der Sparkassen Immobilien AG beispielsweise erlaubt, eine strukturelle Umschichtung der Gewichtungen ihres Portfolios vorzunehmen und Immobilien am Markthöhepunkt zu verkaufen.

Entwicklungsrisiko

Generell unterliegt das Entwicklungsportfolio höheren Risiken als bereits bestehende Objekte. Diese höheren Risiken erfordern natürlich auch höhere Erträge. Im Zuge der Risiko-Rendite-Strategie der Sparkassen Immobilien AG wird der Anteil der Entwicklungsprojekte im Verhältnis zu den bestehenden Objekten niedrig gehalten, um zu gewährleisten, dass die Erträge großteils aus Mieteinnahmen bestehender Objekte generiert werden können. Die Abhängigkeit von höheren Einnahmen und Neubewertungsergebnissen aus neuen Entwicklungen wird somit verringert. Entwicklungsprojekte machten rund 23 % des Portfoliowerts 2009 aus. Die jeweiligen Projektmanager führen vorab Tests und Sensitivitätsanalysen durch. Die Vorentwicklungsphase dient auch

dazu sicherzustellen, dass die erforderlichen Genehmigungen vorliegen und die Kosten möglichst gering gehalten werden. Die Sparkassen Immobilien AG arbeitet ausschließlich mit Entwicklungspartnern, die exzellente Referenzprojekte und einen ausgezeichneten Ruf vorweisen können. Um die Risiken in der Bauphase zu begrenzen, sehen die Verträge eine entsprechende Aufteilung der Interessen 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. Projektbegleitend findet außerdem ein integrierter Risikomanagementprozess statt. So ist es auch möglich, Risiken bereits zu einem frühen Zeitpunkt zu identifizieren und Gegenmaßnahmen rechtzeitig einzuleiten. Dazu kommt, dass sich in letzter Zeit die Finanzierung in der Entwicklungsphase der Projekte weiterhin schwierig gestaltet. Bei jedem Projekt versucht die Gesellschaft die niedrigsten Kapitalkosten zu sichern. Daher verlässt sich die Sparkassen Immobilien AG bei der Umsetzung der Projekte nicht auf Entwicklungsfinanzierungen, sondern finanziert die Projekte hauptsächlich mit Eigenkapital. Schließlich verkauft die Sparkassen Immobilien AG als Immobiliengesellschaft Objekte nicht sofort nach ihrer Fertigstellung, sondern verhält sich bezüglich der Haltedauer flexibel. Somit profitiert das Unternehmen von hohen Mieterträgen der Objekte während der Haltedauer und verkauft erst bei günstigen Marktbedingungen.

Immobilien- und Objektrisiken

Unter Immobilienrisiken sind die Risiken der einzelnen Standorte zu verstehen, 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. Wichtigstes Instrument im Umgang mit Immobilien- und Objektrisiken ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung vor dem Kauf. Diese Prüfung bezieht alle wichtigen Fragen mit ein, insbesondere solche im Zusammenhang mit der Rechtssituation, dem Immobilienmarkt, mit wirtschaftlichen, steuerlichen und sozialen Fragen und den technischen Aspekten einer Liegenschaft. Da es sich

bei den Objekten überwiegend um „Investment Grade“-Immobilien handelt, werden negative Risiken stets auf ein Minimum reduziert. Objekte, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden nur in Ausnahmefällen angekauft. Die Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Objekten unterliegen in allen Märkten der Sparkassen Immobilien AG dem Monitoring und der Kontrolle durch Asset-Management-Teams in enger Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort. Zu jedem Objekt werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Die extern angesiedelte Innenrevision der Sparkassen Immobilien AG führt in Absprache mit dem Risikomanagement regelmäßige Prüfungen der Asset-Management-Teams und der angewendeten Prozesse durch.

Wechselkurs- und Zinsrisiko

Das Wechselkursrisiko der Sparkassen Immobilien AG ist als gering anzusehen, weil die Mietverträge fast ausschließlich an den Euro gebunden sind. Per 31.12.2009 setzt sich unser Portfolio zu 89 % aus variabel und zu 11 % aus fix verzinsten Krediten zusammen. Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps (rund 30 % der Derivate), Collars (rund 20 %) und Swaps (rund 50 %) abgesichert. Der Mix der Zinsabsicherungsinstrumente erlaubt uns einerseits, das Risiko steigender Zinsen und somit steigender Finanzierungsaufwände abzusichern, gleichzeitig aber auch bei einem weiteren Rückgang des Euribors vom sinkendem Zinsniveau zu profitieren.

Der Stresstest (basierend auf den Zahlen per 31.12.2009) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu rund einem Drittel auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. Zum Beispiel führt eine Erhöhung des Euribors um 100 BP zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von nur 33 BP. Ebenso profitieren wir von weiteren Senkungen der Zinsbasis (ausgehend von dem bereits äußerst niedrigen Niveau des Euribors) zu rund 33 %.

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-m-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift +4 %	4,70 %	5,68 %	1,50 %	38 %
Zinsshift +3 %	3,70 %	5,23 %	1,05 %	35 %
Zinsshift +2 %	2,70 %	4,85 %	0,67 %	34 %
Zinsshift +1 %	1,70 %	4,51 %	0,33 %	33 %
Zinsshift +0,5 %	1,20 %	4,34 %	0,16 %	33 %
Zinsshift -0,5 %	0,20 %	4,01 %	-0,17 %	33 %

Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die Sparkassen Immobilien AG minimiert ihre Liquiditätsrisiken durch eine tragbare Kredit-Wert-Relation (LTV), langfristige Rückzahlungsverpflichtungen und ausreichende Barreserven. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass bei Bedarf ausreichend Darlehen und Kreditlinien zur Verfügung stehen, um ihren Verpflichtungen nachzukommen und Akquisitionschancen gegebenenfalls wahrzunehmen. Das Liquiditäts- und Finanzmanagementteam der Sparkassen Immobilien AG kontrolliert die gesamte Finanzplanung und -strukturierung. Diese wird von der Risikomanagementabteilung, die regelmäßige Sensibilitätsanalysen der Liquiditätsplanung durchführt, unabhängig überwacht. Somit erhält die Gesellschaft zusätzliche Kenntnis von möglichen Liquiditätsrisiken. Größere Engagements – vor allem auch Projektentwicklungen – dürfen erst nach dem positiven Abschluss einer Liquiditätsprüfung eingegangen werden. Drittparteienrisiken im Zusammenhang mit Kreditgebern werden durch ein diversifiziertes Kreditportfolio mit kleineren Krediten bei vielen verschiedenen Banken minimiert. Zusätzlich kann die Sparkassen Immobilien AG auf ihre langjährigen Beziehungen zu mehr als zwanzig Banken mit ausgezeichneter Bonität verweisen, die ihr selbst in Zeiten restriktiver Kreditvergaben die benötigten Langzeitkredite sicherten.

Operationale Risiken

Operationale Risiken werden durch die organisatorische Trennung betrieblicher Prozesse auf ein Minimum beschränkt: Risikomanagement, Abwicklung und Geschäftsabschluss erfolgen getrennt. Alle größeren geschäftlichen Transaktionen werden einer stringenten internen Kontrolle durch das Risikomanagement unterzogen. Das lokale interne Management der Sparkassen Immobilien AG arbeitet in allen Ländern, in denen sie tätig ist, eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen. Außerdem führt die Innenrevision der Gruppe mit Unterstützung durch internationale Wirtschaftsprüfungskanzleien alljährlich mehrere interne Prüfungen der Gruppe durch. Im Rahmen des rollenden Drei-Jahres-Prüfplans der Gruppe werden Systemprüfungen aller größeren Gruppeneinheiten durchgeführt. Die Innenrevision konzentriert sich weiters auf das interne Kontrollsystem (RKM) der Gruppe. Dieses System basiert auf den Standards, die in den Internal Control and

Enterprise Risk Managing Frameworks von COSO, dem Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission, definiert sind. Dank einer sehr detaillierten und transparenten internen Kontrollstruktur der Gruppe konnten operationale Risiken ermittelt, bewertet und einem laufenden Monitoring unterzogen werden. Die Befolgung der festgelegten und in der Gruppe 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 der Gruppe. Detaillierte Risiko-Kontrollmatrizen (RKM) dienen der Überprüfung der Funktionalität des IKS-Systems in allen wichtigen Prozessen. Der rechtliche Rahmen variiert in den einzelnen Ländern, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Die mangelnde Rechtssicherheit oder auch die Unmöglichkeit, wirksame Rechtsmittel zeitgerecht geltend zu machen, könnten sich auf die Finanzposition, das Betriebsergebnis und die Aussichten der Gruppe erheblich 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 in den CEE/SEE-Staaten haben sich in den letzten Jahren durchwegs zum Positiven verändert. Auslegungs- und Verfahrensgarantien in diesen neuen Rechts- und Regulierungssystemen befinden sich noch in Entwicklung. Derartige Änderungen können zu einer uneinheitlichen Anwendung bestehender Gesetze und Vorschriften führen. In einigen Jurisdiktionen existieren möglicherweise Unsicherheiten bezüglich des Immobileneigentums, etwa was die Verlässlichkeit von Rechtstiteln betrifft, die von früheren Eigentümern übernommen wurden, oder bezüglich der Entschädigungsrechte im Enteignungsfall. Gründliche juristische Due-Diligence-Prüfungen verringern die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts derartiger Risiken auf ein Minimum und haben sich als besonders effektiv erwiesen. Die Gruppe unterliegt auch auf Grund unerwarteter Änderungen geltender Gesetze oder regulatorischer Vorschriften bestimmten Risiken. Neue wirtschaftliche und politische Bedingungen in den Ländern, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist, können zu geänderten Vorschriften im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, Arbeitssicherheit, aber

auch Mieten, Umweltschutz, Steuern, Arbeitsrecht, Datenschutz und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen führen, die 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 Risikomanagement ermöglicht es der Gesellschaft, Entscheidungen überlegt und im Interesse ihrer Aktionäre zu treffen.

Konjunkturelle Risiken

Die globale Finanzkrise, die ihren Höhepunkt Ende 2008 erreichte, hatte tief greifende Auswirkungen auf die Sektoren Immobilien und Finanzen, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Zwar erwies sich die konservative Strategie der Sparkassen Immobilien AG weitgehend als robust und half der Gesellschaft, diese stürmischen Zeiten zu überstehen, trotzdem war sie auch von der Krise betroffen. Hier sind drei Bereiche von besonderer Relevanz: Immobilienmarktwerte, Mieteinnahmen und Finanzierungen. Die Abwertungen von Immobilien in ganz Zentral- und Osteuropa trafen auch die Sparkassen Immobilien AG. Obwohl das Portfolio in den Jahren 2008 und 2009 erheblich abgewertet wurde und Anzeichen vorliegen, dass der Markt die Talsohle bereits durchschritten hat, lassen sich weitere Bewertungsrisiken nicht vollständig ausschließen. Da keine geografische Region von der globalen Finanzkrise verschont blieb, ist anzunehmen, dass einige Mieter der Sparkassen Immobilien AG ebenfalls darunter leiden, was sich ungünstig auf die Mieteinnahmen auswirken könnte. Die Mieten werden möglicherweise sinken, einzelne Objekte längere Zeit leer stehen, und manche Mietverträge könnten nur teilweise verlängert werden. Diese Risiken werden, soweit möglich, von den Asset-Management-Teams der Gesellschaft gemanagt. Durch den konstanten Dialog mit ihren Mietern und lokalen Teams wird die Sparkassen Immobilien AG auf potenzielle Schwierigkeiten frühzeitig aufmerksam und kann entsprechend reagieren. Schließlich gilt es, der Herausforderung zu begegnen, dass Finanzierungen seit dem weltweiten Konjunkturabschwung schwieriger zu bekom-

men sind. Banken und sonstige Kreditinstitute sind mittlerweile viel restriktiver bei Kreditvergaben, Kredite sind teurer und der Vergabeprozess zieht sich in die Länge. Die laufende Verschlechterung der Situation bei den größeren nationalen und internationalen Finanzinstituten könnte Finanzierungen für die Sparkassen Immobilien AG erschweren und sich ungünstig auf das Gruppenergebnis auswirken. Eingedämmt wird dieses Risiko allerdings durch den geringen Finanzierungsbedarf in den kommenden Jahren, durch kleinere Kredite bei vielen verschiedenen Banken, durch geringe LTV-Anforderungen und die bereits etablierte und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten der Gesellschaft. Dank hervorragender Standorte und bester Qualität der aktuellen Entwicklungsprojekte konnte die Gesellschaft auch im derzeitigen, sehr angespannten wirtschaftlichen Umfeld beste Erfolge in der Vermietung erzielen. Es ist der Sparkassen Immobilien AG gelungen, sich alle laut Finanzplanungsprozess der Gesellschaft benötigten Finanzierungen zu sichern. Natürlich wird die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Märkten wie Bulgarien und Rumänien eine wichtige Rolle für Erfolg und Bewertung der aktuellen Projekte (Sun Plaza und Serdika Center zum Beispiel) spielen. Zusammen mit den zuständigen Asset-Management-Teams überwacht das Risikomanagement der Sparkassen Immobilien AG den Fortschritt dieser neuen Entwicklungen sehr aufmerksam und arbeitet an verschiedenen Alternativen, um zukünftige Risiken und Verschlechterungen zu vermeiden.

5.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

5.2.1. Bestandsverträge

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

- Bindung an EUR
- Wertsicherung an internationale Indizes

5.2.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind die Beträge unwesentlich und auch die Summe der Beträge ist im Vergleich zur Bilanzsumme unwesentlich.

5.3. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind

- die Organe der Sparkassen Immobilien AG Gruppe
- die ERSTE BANK Gruppe
- die Vienna Insurance Group

Die Organe der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind:

Vorstand der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

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

Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Richard WILKINSON, Wien
(1. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Franz KERBER, Wien
(2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
Christian HAGER, Krems (ab 23.06.2009)
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien
Mag. Peter NEMSCHAK, Wien
Univ. Prof. Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2009 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 985 (2008: TEUR 770). Diese beinhalten auch mit TEUR 0 (2008: TEUR 150) Prämien, mit TEUR 163 (2008: TEUR 48) Aufwendungen für die Altersversorgung und mit TEUR 12 (2008: TEUR 10) Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. An Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich der Aufsichtsratsmitglieder von Konzerngesellschaften) wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 112 (2008: TEUR 77) gewährt. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Gegenüber der ERSTE BANK Gruppe und der Vienna Insurance Group bestehen zum 31.12.2009 und 31.12.2008 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Sonstige Forderungen	432	220
Guthaben bei Kreditinstituten	166.458	214.161
Forderungen	166.890	214.381

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Bankverbindlichkeiten	404.700	274.339
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	71.169	85.575
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	76.000	5.043
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.687	1.914
Sonstige Verbindlichkeiten	592	492
Verbindlichkeiten	554.148	367.363

Gegenüber der ERSTE BANK Gruppe und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2009 bis 31.12.2009 und vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Vermittlungsprovision	3.226	1.351
Beratung	541	1.281
Verwaltungsentgelte IMMORENT AG	3.977	3.078
Bank-Kreditzinsen, sonst. Zinsen, Bankspesen	17.598	15.220
Sonstige Aufwendungen	492	314
Aufwendungen	25.834	21.244

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Miete und Betriebskosten	998	930
Bankzinsen	868	2.222
Sonstige Zinserträge	53	3.502
Erträge	1.919	6.654

Mit Vertrag vom 14.01.2003 hat die IMMORENT AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objektes Gasgasse 1–7, 1150 Wien, zu Gunsten der Sparkassen Immobilien AG Gruppe abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000.

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

5.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Sparkassen Immobilien AG startete mit zwei Eröffnungen in das neue Jahr: Im Februar und März öffneten mit den Projekten Sun Plaza und Serdika Center die größten Einkaufszentren Rumäniens und Bulgariens ihre Pforten. Das Sun Plaza ist mit einer Fläche von 80.000 m² und Platz für über 130 Geschäfte ein wichtiger Motor für die lokale Wirtschaft. Mehr als 3.500 neue Arbeitsplätze sind in dem Einkaufszentrum entstanden, das die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit der erfahrenen rumänisch-französischen EMTC-Gruppe realisiert hat. Rund EUR 200 Mio. wurden in das Projekt in zentraler Lage investiert, die Fläche ist bereits zu 96 % vermietet. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 210 Mio. ist das Serdika Center das größte Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG. Das rumänische Einkaufszentrum realisierte die Gesellschaft gemeinsam mit dem Shoppingcenter-Spezialisten ECE und vermietete bereits 99 % der mehr als 51.000 m² Shoppingfläche. Weitere 30.000 m² Bürofläche werden bis zum Jahresende 2010 fertiggestellt.

Außerdem wurde im ersten Quartal 2010 ein Paket aus drei in Wien gelegenen Immobilien zu einem über dem letzten Schätzwert liegenden Veräußerungspreis verkauft.

Wien, am 14.04.2010

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr

Mag. Ernst Vejdovsky

Mag. Friedrich Wachernig

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEGESETZ

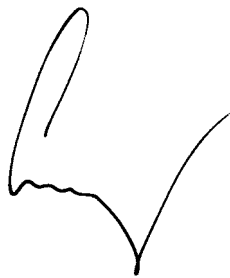
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, der 14.04.2010

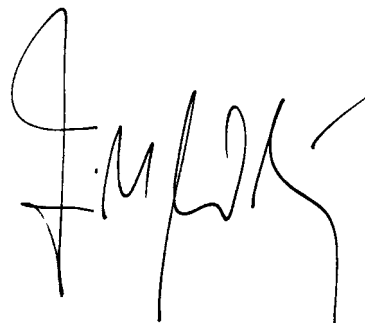
Der Vorstand



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigelegten Konzernabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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

neter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt.

Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern.

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen 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 der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.

Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

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

Prfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

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

Wien, am 14.04.2010

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Walter Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

PORTFOLIOÜBERSICHT

100

Objekt	Zugang	Nutzung	Flächen in m ²	Hauptnutzflächen in m ² (exkl. Park- und unterir. Nebenfläche)	Büro in m ²
OBJEKTE IN ÖSTERREICH					
Bürogebäude					
1010 Wien, Getreidemarkt 2-4 (Akademiehof)	2007	Bürogebäude	5.862	5.184	5.184
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Bürogebäude	2.563	1.814	1.117
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Bürogebäude	2.914	2.054	2.054
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Bürogebäude	5.992	3.736	3.736
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Bürogebäude	24.859	18.206	18.206
1040 Wien, Theresianumgasse 7	2003	Bürogebäude	5.496	3.524	1.955
1050 Wien, Bräuhausgasse 3-5	1989	Bürogebäude	2.277	1.852	1.852
1050 Wien, Schönbrunner Straße 108	2000	Bürogebäude	3.050	2.642	2.484
1050 Wien, Schönbrunner Straße 131	2000	Bürogebäude	2.901	2.148	2.148
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Bürogebäude	5.438	4.184	3.439
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Bürogebäude	11.256	7.793	5.685
1060 Wien, Windmühlgasse 22-24	1989	Bürogebäude	4.646	4.282	4.190
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Bürogebäude	9.330	6.972	6.972
1100 Wien, Hasengasse 56 (IP ONE)	1999	Bürogebäude	7.790	6.316	5.697
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Bürogebäude	2.121	1.605	1.605
1150 Wien, Gasgasse 1-7	2002	Bürogebäude	7.358	6.008	5.736
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43 (IP TWO)	2000	Bürogebäude	5.829	4.284	4.094
1210 Wien, Gerasdorfer Straße 151	2004	Bürogebäude	11.367	11.367	11.367
2700 Wiener Neustadt, Prof. Dr. Stefan-Koren-Straße 8a	1991	Bürogebäude	2.640	2.296	1.059
4020 Linz, Rainer Straße 6-8	1988	Bürogebäude	5.836	4.111	2.097
5020 Salzburg, Sterneckstraße 50-52	1994	Bürogebäude	5.591	3.079	2.237
SUMME Mietrendite zum Verkehrswert in %					
SUMME Verkehrswerte in EUR Mio.					
Wohngebäude					
1010 Wien, Neutorgasse 2	2008	Wohngebäude	4.340	4.231	1.274
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohngebäude	11.303	11.303	137
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohngebäude	572	416	29
1150 Wien, Meiselstraße 8	1996	Wohngebäude	17.107	14.007	77
1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7	1992	Wohngebäude	16.690	14.256	1.169
1150 Wien, Sechshauser Straße 31-33	2006	Wohngebäude	7.295	7.091	2.050
1180 Wien, Kreuzgasse 72-74	1999	Wohngebäude	19.735	14.676	0
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 181	1996	Wohngebäude	2.012	1.512	0
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	1993	Wohngebäude	10.900	8.268	2.734
SUMME Mietrendite zum Verkehrswert in %					
SUMME Verkehrswerte in EUR Mio.					
Gewerbeobjekte					
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41 - 43 (22,83 % Beteiligung)	1989	Geschäftsgebäude	2.282	1.646	648
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäftsgebäude	18.886	13.649	5.975
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Gewerbeobjekt	10.465	10.465	2.576
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Geschäftsgebäude	14.074	8.724	0
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2-3, (Gerngross)	2007	Geschäftsgebäude	14.773	10.327	2.233
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäftsgebäude	850	850	0
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäftsgebäude	2.000	2.000	0
1010 Wien, Parkring 12a (Vienna Marriott Hotel)	2003	Hotelgebäude	19.631	19.631	0
SUMME Mietrendite zum Verkehrswert in %					
SUMME Verkehrswerte in EUR Mio.					
SUMME Österreich			308.032	246.510	111.815
OBJEKTE IN DEUTSCHLAND					
Büro- und Gewerbegebäude					
20457 Hamburg, Mönkedamm 5-8	2007	Bürogebäude	7.977	6.594	6.594
10787 Berlin, Wichmannstraße 7 (Lützow Center)	2006	Bürogebäude	50.507	37.932	20.200
10179 Berlin, Neue Jakobstr. 6+7 (Finanzamt Berlin Mitte)	2007	Bürogebäude	13.104	13.104	12.272
10117 Berlin, Mauerstraße 76	2006	Bürogebäude	2.069	2.069	1.600
04109 Leipzig, Nikolaistraße 39-45	2008	Bürogebäude	5.103	5.103	3.912
82178 München/Puchheim, Gewerbeliegenschaft Ikarus Park	2006	Bürogebäude	14.680	14.680	8.328
81379 München, Tölzer Straße 35 (Siemens)	2006	Bürogebäude	6.552	5.579	5.579
28195 Bremen, Hanseatenhof 9 (Lloydhof)	2007	Bürogebäude	18.577	15.527	9.438
06108 Halle an der Saale, Marktplatz 22-24 (Markt Carrée)	2006	Geschäftsgebäude	14.720	14.720	330
06112 Halle an der Saale, Delitzscher Straße 65 A	2006	Gewerbeobjekt	10.135	10.135	0
SUMME Mietrendite zum Verkehrswert in %					
SUMME Verkehrswerte in EUR Mio.					

Geschäft in m²	Wohnung in m²	Hotel in m²	sonstige in m²	Parkplatz in m²	Parkplätze Anzahl	Vermietungs- grad Hauptnutz- flächen in %	Leersteh. Hauptnutz- flächen in m² *)	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrswert in %
0	0	0	278	400	16	100 %	0		
697	0	0	749	0	0	100 %	0		
0	0	0	85	775	31	85 %	306		
0	0	0	1.032	1.225	49	90 %	362		
0	0	0	1.703	4.950	198	100 %	0		
82	1.487	0	172	1.800	72	100 %	0		
0	0	0	0	425	17	100 %	0		
158	0	0	33	375	15	72 %	746		
0	0	0	78	675	27	100 %	0		
745	0	0	54	1.200	48	100 %	0		
1.389	719	0	1.213	2.250	90	86 %	1.123		
92	0	0	364	0	0	100 %	0		
0	0	0	132	2.225	89	100 %	0		
619	0	0	549	925	37	76 %	1.519		
0	0	0	116	400	16	71 %	465		
272	0	0	0	1.350	54	98 %	145		
190	0	0	20	1.525	61	94 %	255		
0	0	0	0	0	0	*) 100 %	0		
1.238	0	0	344	0	0	88 %	286		
2.014	0	0	0	1.725	69	93 %	273		
842	0	0	687	1.825	73	100 %	0		
								206,4	6,3 %
1.017	1.941	0	109	0	0	100 %	0		
712	10.454	0	0	0	0	96 %	413		
0	387	0	156	0	0	100 %	0		
2.172	11.758	0	0	3.100	124	98 %	274		
4.752	8.335	0	109	2.325	93	93 %	1.055		
804	4.237	0	204	0	0	100 %	0		
3.737	10.939	0	34	5.025	201	99 %	184		
0	1.512	0	0	500	20	100 %	0		
580	4.954	0	432	2.200	88	97 %	228		
								123,3	5,5 %
998	0	0	11	625	25	100 %	0		
7.674	0	0	787	4.450	178	99 %	147		
0	0	0	7.889	0	0	92 %	866		
8.724	0	0	0	5.350	214	100 %	0		
8.094	0	0	721	3.725	149	74 %	2.734		
850	0	0	0	0	0	100 %	0		
2.000	0	0	0	0	0	100 %	0		
0	0	19.631	0	0	0	100 %	0		
								145,4	6,7 %
50.452	56.723	19.631	18.060	51.350	2.054	95 %	11.381	475,2	6,2 %
0	0	0	683	700	28	100 %	0		
0	17.732	0	0	12.575	503	75 %	9.373		
257	0	0	575	0	0	98 %	257		
262	0	0	207	0	0	77 %	472		
848	343	0	0	0	0	32 %	3.488		
0	0	0	6.352	0	0	82 %	2.715		
0	0	0	473	500	20	100 %	0		
4.145	1.431	0	513	3.050	122	93 %	1.075		
14.390	0	0	0	0	0	100 %	0		
9.579	0	0	556	0	0	100 %	0		
								174,7	6,5 %

GESCHÄFTSBERICHT 09 | WEITERE INFORMATIONEN

Objekt	Zugang	Nutzung	Flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenfläche)	Büro in m²
Wohngebäude					
Hamburg, Projekt Notabenus (16 Objekte)	2006	Wohngebäude	55.650	51.400	1.368
Hamburg, GPI Portfolio (7 Objekte)	2007	Wohngebäude	15.058	14.733	732
Berlin, Portfolio 2006 (15 Objekte)	2006	Wohngebäude	32.315	32.315	492
Berlin, Portfolio 2007 (68 Objekte)	2007	Wohngebäude	313.473	313.473	179
Berlin, Portfolio 2008 (2 Objekte)	2008	Wohngebäude	5.147	5.147	0
Halle an der Saale, Gerberstr. 9, Hallorenring 3, 3a, 3b (Kellnerblock)	2006	Wohngebäude	5.074	4.674	1.307
Rostock, Portfolio 2008 (14 Objekte)	2008	Wohngebäude	8.368	8.293	424
Leipzig, Portfolio 2007 (18 Objekte)	2007	Wohngebäude	21.437	21.437	0
Leipzig, Portfolio 2008 (2 Objekte)	2008	Wohngebäude	2.709	2.709	0
SUMME Mietrendite zum Verkehrswert in %					
SUMME Verkehrswerte in EUR Mio.					
SUMME Deutschland			602.655	579.624	72.755
OBJEKTE IN CEE/SEE					
Objekte in Ungarn					
1052 Budapest, Apaczai Csere Janos u. 2-4 (Marriott Budapest)	2005	Hotelgebäude	30.000	28.000	0
1134 Budapest, Váci út 35 (The River Estates)	2001	Bürogebäude	29.449	19.487	17.533
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12 (City Center)	2001	Bürogebäude	10.842	8.178	7.396
1016 Budapest, Hegyalja út 7-13 (Buda Center)	2005	Bürogebäude	7.302	5.469	4.693
1122 Budapest, Maros u. 19-21 (Maros Utca Business Center)	2004	Bürogebäude	8.758	6.649	6.649
1065 Budapest, Nagymező u. 44, (Süba Trade Center)	2006	Bürogebäude	7.950	5.719	5.323
1138 Budapest, Váci út 202 (Unilever HQ)	2001	Bürogebäude	14.475	9.184	8.776
1138 Budapest, Szegedi út 35 - 37 (Twin Center)	2006	Bürogebäude	8.184	5.663	5.280
Summe Ungarn			116.959	88.349	55.650
Objekte in Tschechien					
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Luxor)	2002	Hotelgebäude	8.768	8.768	0
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Julis)	2004	Hotelgebäude	6.871	6.871	0
11000 Prag, Narodni 41	2000	Bürogebäude	2.780	2.364	2.014
Summe Tschechien			18.419	18.003	2.014
Objekte in der Slowakei					
91101 Trenčín, Elektrická 7030 (Fachmarktzentrum)	2007	Geschäftsgebäude	11.954	11.954	0
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269/17B (Fachmarktzentrum)	2007	Geschäftsgebäude	13.736	13.736	0
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho 2)	2006	Bürogebäude	21.440	13.026	11.576
82104 Bratislava 2, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Bürogebäude	11.375	8.553	7.293
81106 Bratislava, Vysoká 2A, Stare Mesto (Austria Trend Hotel)	2008	Hotelgebäude	16.389	13.989	1.201
Summe Slowakei			74.895	61.259	20.070
Objekt in Kroatien					
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter Zagreb)	2008	Bürogebäude	11.283	8.101	8.101
Summe Kroatien			11.283	8.101	8.101
Objekt in Rumänien					
010061 Bukarest, 37B Calea Victoriei (Novotel Bukarest)	2006	Hotelgebäude	19.296	15.796	0
Summe Rumänien			19.296	15.796	0
SUMME CEE			240.851	191.507	85.834
SUMME vermietete Objekte			1.151.538	1.017.642	270.404
PROJEKTE IM BAU					
1010 Wien, Neutorgasse 4-8 (Neutor 1010)	2008	Geschäftsgebäude	10.465	10.051	5.033
040069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2006	Geschäftsgebäude	89.700	89.700	8.300
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2006	Geschäftsgebäude	79.000	79.000	28.000
82104 Bratislava, Galvaniho ulici (Galvaniho Business Center IV)	2008	Bürogebäude	24.500	24.500	22.000
Summe Projekte im Bau			203.665	203.251	63.333
Gesamtwerte (ohne Land-Bank)			1.355.203	1.220.893	333.737
LAND-BANK					
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei II)	2006	Bürogebäude	10.000	10.000	6.000
Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei I)	2006	Bürogebäude	20.000	20.000	11.300
Bukarest/Jilava, Giurgiului DN 5-km 8+750 (Roter Investi)	2007	Geschäftsgebäude	40.000	40.000	0
Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Bürogebäude	23.900	23.900	17.300
Sofia, Washington Projekt OOD (Beteiligung 50 %)	2007	Bürogebäude	4.400	4.400	3.600
Praha 8, Karlín, Pobrežní-Thamova, River Star Karlín	2006	Hotelgebäude	8.500	8.500	0
SUMME Land-Bank			106.800	106.800	38.200

*) reduziert um technischen Leerstand

Bei Entwicklungen wurde als Verkehrswert der jeweiligen Buchwert angesetzt.

Geschäft in m²	Wohnung in m²	Hotel in m²	sonstige in m²	Parkplatz in m²	Parkplätze Anzahl	Vermietungs- grad Hauptnutz- flächen in %	Leersteh. Hauptnutz- flächen in m² *)	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrswert in %
1.586	47.966	0	480	4.250	170	96 %	1.810		
378	13.523	0	100	325	13	97 %	435		
0	31.823	0	0	0	0	91 %	2.984		
48.040	265.254	0	0	0	0	85 %	48.450		
0	5.147	0	0	0	0	85 %	770		
1.337	2.030	0	0	400	16	81 %	893		
150	7.599	0	121	75	3	94 %	524		
2.302	19.135	0	0	0	0	82 %	3.911		
365	2.344	0	0	0	0	76 %	649		
									6,3 %
								372,4	
83.639	414.327	0	10.060	21.875	875	87 %	77.806	547,1	6,4 %

0	0	28.000	0	2.000	80	100 %	0		
1.954	0	0	1.162	8.800	352	96 %	710		
782	0	0	164	2.500	100	80 %	1.596		
776	0	0	208	1.625	65	92 %	458		
0	0	0	384	1.725	69	31 %	4.617		
396	0	0	56	2.175	87	95 %	269		
408	0	0	666	4.625	185	100 %	0		
383	0	0	946	1.575	63	100 %	0		
4.699	0	28.000	3.585	25.025	1.001	91 %	7.649	173,9	6,9 %

4.046	0	4.722	0	0	0	100 %	0		
2.084	0	3.248	1.539	0	0	100 %	0		
207	144	0	116	300	12	100 %	0		
6.337	144	7.970	1.655	300	12	100 %	0	49,6	7,7 %

11.954	0	0	0	0	0	100 %	0		
13.736	0	0	0	0	0	92 %	1.031		
1.450	0	0	989	7.425	297	100 %	0		
1.260	0	0	1.222	1.600	64	100 %	0		
2.154	0	10.560	75	2.400	96	96 %	604		
30.554	0	10.560	2.286	11.425	457	97 %	1.635	113,9	7,8 %

0	0	0	107	3.075	123	100 %	0		
0	0	0	107	3.075	123	100 %	0	23,5	8,9 %

1.998	0	13.798	0	3.500	140	100 %	0		
1.998	0	13.798	0	3.500	140	100 %	0	28,3	9,4 %

43.588	144	60.328	7.632	43.325	1.733	95 %	9.284	389,2	7,6 %
--------	-----	--------	-------	--------	-------	------	-------	-------	-------

177.678	471.193	79.960	35.752	116.550	4.662	90 %	98.470	1.411,5	6,65 %
---------	---------	--------	--------	---------	-------	------	--------	---------	--------

0	5.018	0	414						
81.400	0	0	0						
51.000	0	0	0						
1.900	0	0	600						
134.300	5.018	0	1.014					447	
311.978	476.211	79.960	36.766	116.550	4.662			1.858,6	

0	0	4.000	0						
0	0	8.700	0						
40.000	0	0	0						
0	0	6.600	0						
800	0	0	0						
0	0	8.500	0						
40.800	0	27.800	0					21	

GLOSSAR

Asset Management

Die wertorientierte Bewirtschaftung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung und Revitalisierung.

Bestandsobjekt

Ein fertiggestelltes Objekt im Gegensatz zu einem Entwicklungsobjekt.

Betriebskosten

Die mit der Nutzung einer Immobilie verbundenen Kosten (z.B. Energiekosten für den Betrieb eines Einkaufszentrums).

Buchwert

Der Buchwert ist der Wertansatz im Rahmen der Bewertung einer Immobilie. Das verwendete Rechnungssystem führt zu unterschiedlichen bilanziellen Wertansätzen. In Bilanzabschlüssen nach internationalen Rechnungsgrundsätzen (IFRS) entspricht der Buchwert dem Verkehrswert einer Immobilie („Fair Value“).

Cashflow

Der Cashflow gibt den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während eines bestimmten Zeitraums wieder. Er ist ein Maßstab für die Fähigkeit des Unternehmens, liquide Mittel (Bargeld, kurzfristige Veranlagungen usw.) zu erwirtschaften.

Corporate Governance

Freiwillige Verhaltensregeln für die Führung und Kontrolle von Unternehmen, festgehalten im Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Corporate Social Responsibility (CSR)

CSR bezeichnet das verantwortungsbewusste Handeln von Unternehmen über die gesetzlichen Regelungen hinaus. Dies bezieht sich sowohl auf die geschäftliche Tätigkeit als auch auf Umwelt, Wirtschaft und Soziales. CSR umfasst Themen wie Ethik, Corporate Governance, nachhaltige Investitionen, höchste Standards bei Immobilienprojekten und weitere Beiträge zum Allgemeinwohl.

Earnings before Interest and Tax (EBIT)

Das EBIT spiegelt den betrieblichen Gewinn eines Unternehmens vor Steuern und Zinsen in einem bestimmten Zeitraum wider und entspricht dem Betriebsergebnis. Alle der eigentlichen betrieblichen Tätigkeit nicht zuzuordnenden Aufwendungen werden herausgerechnet.

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

Das EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände) spiegelt die Ertragskraft eines Unternehmens wider. In die Berechnung des EBITDA wird das Neubewertungsergebnis nicht miteinbezogen.

Earnings before Tax (EBT)

Das EBT entspricht dem Gewinn vor Steuern. Zur Berechnung wird vom EBIT das Finanzergebnis abgezogen.

Earnings per Share (EPS)

Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss dividiert durch die durchschnittlich gewichtete, während dieses Zeitraums ausstehende Anzahl von Aktien).

European Public Real Estate Association (EPRA)

Die EPRA ist der Fachverband europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften.

Fair Value

Fair Value ist jener Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden kann.

Funds From Operations (FFO)

FFO ist der Maßstab für die Fähigkeit eines Unternehmens, im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit cashwirksame Erträge zu erwirtschaften. Zur Berechnung des FFO wird das Konzernergebnis um alle nicht cashwirksamen Erträge und Aufwendungen bereinigt.

Genussschein

Die von der Sparkassen Immobilien AG ausgegebenen Genussscheine verbriefen Genussrechte nach § 174 AktG. Sie gewähren einen jährlichen Ergebnisanspruch und einen Rückzahlungsanspruch bei Beendigung, Auflösung oder Kündigung der Genussscheine, jeweils nach Maßgabe der in den Genussscheinbedingungen enthaltenen Berechnungsformel. Die Garantie einer Mindestausschüttung ist nicht vorgesehen. Die Genussscheine gewähren Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte (z.B. keine Teilnahme- und Stimmrechte in der Hauptversammlung).

Immobilienbewertung

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells ergibt sich die Notwendigkeit, alle als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien regelmäßig zu bewerten. Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr von externen, unabhängigen Experten unter Einhaltung international anerkannter Standards bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

IFRS sind internationale Rechnungslegungsvorschriften, die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben werden. Sie regeln losgelöst von nationalen Rechtsvorschriften die Aufstellung international vergleichbarer Jahres- und Konzernabschlüsse.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Systematisch gestaltete, organisatorische Maßnahmen und Kontrollen im Unternehmen zur Einhaltung von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden.

Kurs/Cashflow-Verhältnis

Eine liquiditätsorientierte Aktienkennzahl, die das Verhältnis von Aktienkurs zu operativem Cashflow je Aktie angibt.

Kurs/NAV-Verhältnis

Aktueller Börsenkurs dividiert durch den Net Asset Value (NAV) je Aktie.

Land-Bank

Grundstücke, die sich im Bestand der Gesellschaft befinden und noch nicht bebaut sind.

Leverage-Effekt

Unter Leverage-Effekt versteht man den Einfluss der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung. So kann unter Umständen durch zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition erhöht werden (positiver Leverage-Effekt).

Loan-to-Value-Ratio

Prozentuelles Verhältnis zwischen der Netto-Bankverschuldung und dem IFRS-Buchwert des Immobilienvermögens.

Marktkapitalisierung

Das Produkt aus Aktienkurs und der gesamten Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft zu einem Stichtag.

Mietrendite (Yield)

Das Verhältnis der erzielten Jahresmiete (nach Abzug der dem Mieter zurechenbaren Betriebskosten) zum Verkehrswert (Fair Value) des Immobilienvermögens. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis bezogen.

Net Asset Value (NAV)

Der Nettovermögenswert stellt die Differenz zwischen den materiellen und immateriellen Vermögensgegenständen und den Verbindlichkeiten eines Unternehmens dar. Laut Definition der EPRA ist der NAV um Bilanzpositionen zu bereinigen, die langfristig keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben (z.B. Bewertung von Derivaten).

Net Operating Income (NOI)

Jahresnettomieteträge unter Abzug nicht umlagefähiger Kosten der Vermietung. Die NOI-Marge stellt das Verhältnis von Net Operating Income zu Umsatzerlösen dar.

Netto-Bankverschuldung

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

Return on Equity (ROE)

Entspricht der Rentabilität des Eigenkapitals und ist Indikator für die Verzinsung des vom Kapitalgeber investierten Kapitals. Zur Berechnung wird der Jahresüberschuss nach Steuern in Relation zum Eigenkapital gesetzt.

Stille Reserven

Die aus der Bilanz eines Unternehmens nicht erkennbaren Differenzen zwischen dem Buchwert und einem über dem Buchwert liegenden Marktwert einzelner Bilanzpositionen. Stille Reserven entstehen durch die Unterbewertung von Aktiva oder die Überwertung von Passiva.

Thesaurierung

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

Zinsswaps, -caps und -collars

Derivatinstrumente, die es der Gesellschaft ermöglichen, sich gegen das Risiko sich ändernder Zinsen abzusichern.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

nicht vollständig

A	Österreich
AFS	available for sale
BG	Bulgarien
BGN	bulgarische Lew
bzw.	beziehungsweise
CF	Cashflow
CY	Zypern
CZ	Tschechien
CZK	Tschechische Krone
D	Deutschland
DK	Dänemark
DKK	Dänische Krone
EUR	Euro
H	Ungarn
HFT	held for trading
HR	Kroatien
HRK	Kroatische Kuna
HTM	held to maturity
HUF	Ungarischer Forint
IAS	International Accounting Standard
IFRS	International Financial Reporting Standard
L&R	loans & receivables
RO	Rumänien
RON	Rumänischer Leu
SK	Slowakei
SKK	Slowakische Krone
TEUR	Tausend Euro
UA	Ukraine
UAH	Ukrainische Hrywnja
VK	Vollkonsolidierung
z.B.	zum Beispiel

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

Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts 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. Dieser Geschäftsbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Geschäftsbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

IMPRESSUM

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 22–29, Immobilienportfolio)

Euro Service Group S.r.l., Turin, Italy (Sun Plaza)

Sparkassen Immobilien AG-Bildarchiv (Immobilienportfolio)





Arcade Melting Melting Hauptstr. Eichenstr. Wien



Wohnmobile, Seestrasse, Berlin



Studenten- & Gerätezentrum, Sechshäuser Straße, Wien



Akademienhof, Friedrichstraße, Wien



Büro, Retail- & Wohngebäude, Mauerstraße, Berlin



Gemini, Na Pankraci, Prag



Galvaniho 4, Galvaniho ulici, Bratislava



Austria Trend Hotel Bratislava, Vysoká, Bratislava



Bürogebäude, Mönkedamm, Hamburg



Sun Plaza, Piața Sădului, Bükarest

Qualität, die sichtbar ist:
Erstklassige Immobilien
an erstklassigen Standorten



Wohnimmobilie, Kurfürstenstraße, Berlin



Budapest Marriott Hotel, Apáczai Csere János u. 4, Budapest



Neutor, 1010, Neutorgasse, Wien



Wohnimmobilie, Berlin

FINANZKALENDER

28.04.2010	Veröffentlichung Jahresergebnis 2009 (Bilanzpressekonferenz)
20.05.2010	Ergebnisse erstes Quartal 2010
21.05.2010	Ordentliche Hauptversammlung
31.08.2010	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2010
25.11.2010	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2010

KONTAKT

Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27521

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27521

E-Mail: office@s-immoag.at

Investor Relations

E-Mail: investor@s-immoag.at

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27556

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27556

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@s-immoag.at

Tel.: +43 (0)5 0100 - 27522

Fax: +43 (0)5 0100 9 - 27522



Sparkassen Immobilien AG · Friedrichstraße 10 · A-1010 Wien
Tel.: +43 (0) 5 0100 – 27556 · Fax: +43 (0) 5 0100 9 – 27556
E-Mail: investor@s-immoag.at · www.sparkassenimmobilienag.at