

GESCHÄFTSBERICHT 2010

OMV Head Office (Hoch Zwei), Wien, Österreich



Unsere Nähe ist unsere Stärke.



KENNZAHLEN

		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Umsatz	EUR Mio.	174,943	153,555	125,682
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	142,303	124,450	102,208
EBITDA	EUR Mio.	71,433	53,275	59,211
EBIT	EUR Mio.	60,546	-53,076	23,792
EBT	EUR Mio.	9,123	-77,456	7,798
Konzernergebnis	EUR Mio.	2,134	-78,868	5,726
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.256,163	2.235,193	2.144,545
Eigenkapital	EUR Mio.	512,698	523,835	603,086
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.743,465	1.711,358	1.541,459
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	34	35	41
Investitionen	EUR Mio.	107,620	296,052	330,626
Operativer Cashflow	EUR Mio.	59,196	49,382	50,019
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-21,507	-205,401	-254,576
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-84,440	114,354	156,316
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	129,721	210,151	243,541
NOI-Ratio	in %	43	41	54
Loan-to-Value-Ratio	in %	61	56	47
FFO	EUR Mio.	28,926	22,009	34,245
Ergebnis je Aktie	EUR	0,03	-1,15	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,34	8,13	9,38
Kurs-Abschlag vom NAV	in %	37	38	79
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,87	0,72	0,73
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	2.013,066	1.900,812	1.807,662
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	55,989	445,784	281,389

Unsere Nähe ist unsere Stärke

S IMMO

Dieser Name steht für Immobilienkompetenz in Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa: Erfahrung, mit einem starken Netzwerk im Rücken und auf der Grundlage eines stabilen Portfolios verfolgen wir eine selektive und qualitätsorientierte Anlagestrategie. Unser Ziel ist dabei das regelmäßige Erwirtschaften attraktiver Erträge und die langfristige Wertentwicklung unseres diversifizierten Portfolios.

Unsere Nähe ist unsere Stärke.

Das gehört zu unserer Philosophie. Denn nur, wer nahe ist, erkennt die wichtigen Details. Nähe ermöglicht den persönlichen Austausch, der für unseren Erfolg so wichtig ist. Der direkte Kontakt ist möglich, weil wir schlanke Strukturen haben und uns individuell auf die Belange unserer Anleger, Partner und Kunden einstellen – beweglich, flexibel, aktiv. Über unser persönliches Engagement erlangen wir das entscheidende Wissen über unsere Märkte und ihre Perspektiven. Unsere Stärke der Nähe werden wir auch in Zukunft pflegen – zum Nutzen unserer Partner und zum Nutzen unseres Unternehmens.



Inhalt

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	4
Brief des Vorstands	4
Organe	9
Bericht des Aufsichtsrats	12
Corporate-Governance-Bericht	15
Investor Relations	22
UNSERE NÄHE IST UNSERE STÄRKE	28
ENTWICKLUNG VON WIRTSCHAFT UND BRANCHE	38
KONZERNLAGEBERICHT	46
Konzernstruktur und Strategie	46
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	51
Finanz- und Vermögenslage	56
Update Entwicklungsprojekte	58
Mitarbeiter und Verantwortung	63
Risikomanagement	68
Ausblick für 2011	73
Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)	75
KONZERNABSCHLUSS	77
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	85
WEITERE INFORMATIONEN	125
Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG	125
Bestätigungsvermerk	126
Portfolioübersicht	128
Glossar, Abkürzungsverzeichnis	132
Finanzkalender	136
KONTAKT / IMPRESSUM	137

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

das Geschäftsjahr 2010 geht als das Jahr der Fertigstellungen der größten Entwicklungsprojekte in die Geschichte der Sparkassen Immobilien AG ein. So eröffneten wir mit Sun Plaza und Serdika Center nicht nur die zwei größten Projekte der Gesellschaft, sondern auch die jeweils größten Einkaufszentren in Bukarest und Sofia. Darüber hinaus wurde das Wohn- und Bürogebäude Neutor 1010 in Wien mit dem renommierten Büromöbelhersteller Bene als Hauptmieter eingeweiht. Fast alle der 34 Eigentumswohnungen waren zu Redaktionsschluss bereits zu Top-Preisen veräußert. Der Bürokomplex Galvaniho 4 zwischen Innenstadt und Flughafen Bratislava wurde ebenfalls voll vermietet fertiggestellt und am 31.03.2011 offiziell eröffnet.

Wir sind stolz darauf, dass wir unter teils sehr anspruchsvollen Marktgegebenheiten unsere Projekte – das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund EUR 500 Mio. – fertigstellen konnten. Die Arbeit ist damit für uns aber nicht getan: Als Gesellschaft, die langfristige Investments, hervorragende Mieterstrukturen und die nachhaltige Wertsteigerung des Gesamtportfolios im Sinne ihrer Aktionäre zum Ziel hat, betreuen wir unsere Objekte und Mieter natürlich auch nach der Fertigstellung intensiv weiter. Aus diesem Grund wurden 2010 wesentliche Teile des Asset Managements internalisiert. Damit stärken wir das Immobilien-Know-how im eigenen Unternehmen und sind unseren Mietern und Objekten noch näher.

Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten kristallisieren sich Stärken eines Unternehmens besonders heraus. Für die Sparkassen Immobilien AG sind dies nicht nur die Immobilien des breit aufgestellten, qualitativ hochwertigen Portfolios, sondern auch die Menschen dahinter: unsere privaten und institutionellen Anleger, die Kernaktionäre Erste Group und Vienna Insurance Group, unsere Mieter und Partner sowie die Mitarbeiter der S IMMO Gruppe, die täglich mit größtem Einsatz an der Wertsteigerung der Gesellschaft arbeiten. Den diesjährigen Geschäftsbericht stellen wir daher unter das Leitmotiv „Unsere Nähe ist unsere Stärke“. Zusätzlich zu herausragenden Gebäuden unseres Portfolios, wie dem kürzlich erworbenen OMV Head Office am Titelblatt, möchten wir Ihnen auch die Menschen hinter der S IMMO vorstellen.



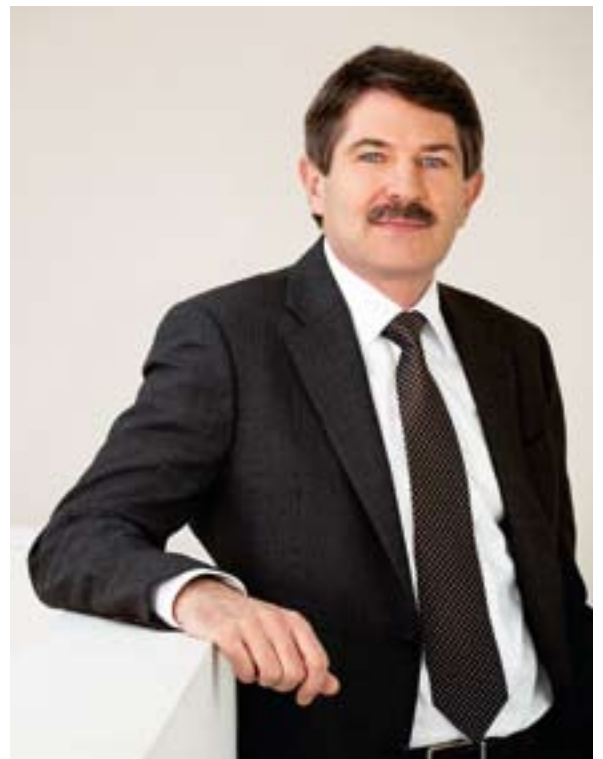
Das Vorstandsteam der Sparkassen Immobilien AG:
Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovszky und Holger Schmidtmayr (v.l.n.r.)



Strategie und Märkte

Unverändert bewährt bleibt die Strategie der Sparkassen Immobilien AG: Ein ausgewogenes, nach Nutzungsarten und Regionen gestreutes Portfolio stellt die Basis unseres Geschäftserfolgs dar. Dabei wird der Hauptfokus weiterhin auf hochwertigen Immobilien in Wien, Berlin, Hamburg und in EU-Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas liegen. In Deutschland, das gesamtwirtschaftlich eine sehr gute Entwicklung zeigt, blicken wir auf erfreuliche Erfolge durch unser Revitalisierungsprogramm und eine damit verbundene Steigerung des Vermietungsgrads sowie Wertsteigerungen zurück. Der positive Trend im Zinshausportfolio wird in den kommenden Jahren anhalten. Am österreichischen Markt konnten wir mit Veräußerungen, die deutlich über den Schätzwerten lagen und zu einem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 9,9 Mio. führten, unsere realistische Bewertungspolitik unter Beweis stellen. Insgesamt führten Aufwertungen in Deutschland und Österreich sowie Abwertungen in Zentral- und Südosteuropa zu einem nahezu ausgeglichenen Neubewertungsergebnis.

Wenn wir einen Blick auf die Region Zentral- und Südosteuropa werfen, hat sich im vergangenen Geschäftsjahr klar gezeigt, dass diese Länder differenziert zu betrachten sind: Während sich Tschechien und die Slowakei rasch von den Auswirkungen der Wirtschaftskrise erholt haben und sich dem westeuropäischen Niveau immer stärker annähern, ist in Ungarn erst seit Ende 2010 ein Aufwärtstrend zu bemerken, der die Vermietungserfolge unserer ungarischen Tochtergesellschaft positiv beeinflusst hat. Bulgarien und Rumänien erholen sich von der Wirtschaftskrise im Vergleich zu den anderen Ländern der Europäischen Union mit zeitlicher Verzögerung. Staatliche Maßnahmen wie Mehrwertsteuererhöhungen, Entlassungen und Gehaltskürzungen im öffentlichen Sektor zeigten spürbare Auswirkungen auf die Umsätze in den Einkaufszentren, denen wir mit enger Abstimmung mit unseren Mietpartnern und verstärkten Marketingaktivitäten begegnen.



Bei derart unterschiedlichen Marktentwicklungen zeigt sich einmal mehr die Stärke unserer Strategie: Mit unserem gestreuten Portfolio stiegen die Gesamterlöse der S IMMO Gruppe im Jahr 2010 auf EUR 174,9 Mio. Das EBIT drehte um mehr als EUR 110 Mio. ins Positive und betrug per 31.12.2010 EUR 60,5 Mio.

Immobilieninvestments sind ein auf langfristige Entscheidungen und Entwicklungen ausgerichtetes Geschäft. Das übergeordnete Ziel all unserer Aktivitäten ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts für unsere Aktionäre. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Erhöhung der Unternehmensprofitabilität. Wachstum durch Ankauf und Entwicklung stellt mittel- und langfristig unser Ziel dar.

Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie schloss das Jahr mit einem leichten Zuwachs und verzeichnete im Jahr 2010 ein Plus von 5,6 %. Mit dieser Entwicklung und vor allem dem weiteren Verlauf im ersten Quartal 2011 sind wir keineswegs zufrieden und arbeiten intensiv daran, das sichtlich vorhandene Potenzial aufzuzeigen und die Differenz von derzeit 40 % zwischen aktuellem Aktienkurs (Kurs bei Redaktionsschluss am 08.04.2011: EUR 5,00) und Net Asset Value (EUR 8,34 per 31.12.2010) zu schließen. Neben einer weiterhin transparenten und zeitnahen Unternehmenskommunikation und dem kontinuierlichen Kontakt mit unseren Anlegern wollen wir die Kapitalstruktur der Gesellschaft vereinfachen und damit am internationalen Kapitalmarkt sowie bei anerkannten Indizes wieder stärker punkten. Das Rückkaufprogramm von S IMMO INVEST Genussscheinen, das am 08.04.2011 beendet wurde, ist ein erster Schritt in diese Richtung.



Ausblick 2011

In die Zukunft blicken wir mit deutlichem Optimismus: Der europäische Immobilienmarkt erholt sich gut. Insgesamt sehen wir für 2011 einen klaren Aufwärtstrend und erwarten ab 2012 deutliche Steigerungen. Die Verteilung auf unterschiedliche Nutzungsarten und Regionen hat sich in den letzten Jahren als richtige Strategie zur Risikodiversifizierung erwiesen, die wir in Zukunft fortsetzen.

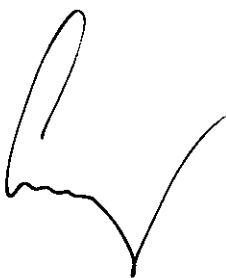
In Deutschland wird die Revitalisierung unserer Gebäude vorangetrieben, um dadurch den Wert der Immobilien zu steigern. Darüber hinaus werden wir Verkaufsgelegenheiten in Höhe von zumindest EUR 30 Mio. nützen. In Österreich werden wir weiterhin gute Verkaufschancen vor allem im Wohnsektor wahrnehmen, aber auch neue Entwicklungsprojekte auf Attraktivität und Wirtschaftlichkeit prüfen. In Zentral- und Südost-europa stehen die Intensivierung der Asset-Management-Tätigkeiten und die Verstärkung von Marketingaktivitäten im Vordergrund.

Zusätzlich werden wir unser Augenmerk in den kommenden Monaten auf unsere Entwicklungsgrundstücke in Hauptstädten der Europäischen Union richten. Derzeit wird an der Einholung von Flächenwidmungen und Baugenehmigungen gearbeitet. Sobald diese vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau einzelner Projekte begonnen werden.

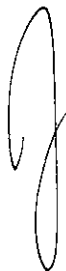
Im letzten Quartalsbericht haben wir Ihnen unser neues S IMMO Logo vorgestellt, mit dem wir seitdem prägnanter, international verständlicher und länderübergreifend einheitlich auftreten. In diesem Zusammenhang möchten wir auf einige kommunikative Erweiterungen hinweisen: Auf unserer vor kurzem neu gestalteten Website www.simmoag.at finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, mit uns in Dialog zu treten. Viele Neuerungen wie unsere erweiterte Immobilien-Datenbank, diverse Social-Media-Kanäle sowie Bestellservices per E-Mail oder SMS stehen Ihnen ab sofort zur Verfügung. Wir möchten damit die Bedürfnisse unserer Anleger, Analysten und Dialogpartner besser kennenlernen, noch effizienter auf diese reagieren und Informationen schnell und leicht zur Verfügung stellen.

Unser Dank gilt abschließend allen unseren Partnern für die professionelle und kompetente Zusammenarbeit sowie den Mitarbeitern der S IMMO Gruppe für ihren täglichen Einsatz und ihr Engagement. Bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, möchten wir uns für das Vertrauen bedanken, das Sie uns entgegenbringen. Der verantwortungsvolle Umgang mit diesem Vertrauen wird für uns auch im laufenden Geschäftsjahr die Basis für alle unternehmerischen Entscheidungen im Sinne der Steigerung des Unternehmenswertes sein.

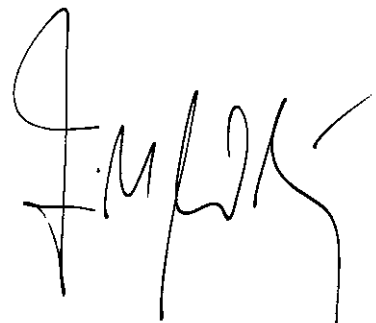
Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



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 Österreich und
Deutschland, 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, MRICS

Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966
Bestellt bis: 31.01.2013
Erstmalig bestellt: 01.10.2004

Verantwortlich für: Akquisition/Verkauf
fertiger Objekte, Unternehmenskommunikation, Investor Relations,
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: 14.11.2013
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für: Projektentwicklungen,
Asset Management CEE/SEE,
Akquisition/Verkauf Grundstücke und
Projekte, Organisation, IT, Personal

Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der WU Wien 1993 Eintritt in die Era-project 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

Aktuelle Mitglieder des Aufsichtsrats

DR. MARTIN SIMHANDL

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 05.11.1961
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 24.06.2004
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten

CFO der Vienna Insurance Group AG
Wiener Versicherung Gruppe

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

DI DR. GERALD ANTONITSCH

1. stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats ab Mai 2010

Geboren: 11.04.1956
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 18.06.2002
Mitglied des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Erste Group
Immorent AG

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

Beiratsmandate:
s REAL Immobilienvermittlung GmbH;
AREALIS Liegenschaftsmanagement
GmbH

MAG. FRANZ KERBER

2. stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 24.06.2004
Mitglied des Ausschusses für Vorstands-
angelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter
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;
Sparkasse Bank Makedonija a.d., Skopje

CHRISTIAN HAGER

Mitglied des Aufsichtsrats

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

Vorstandsmitglied der KREMSER BANK
und Sparkassen AG

MAG. ERWIN HAMMERBACHER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 27.05.1957
Bestellt bis zur o. HV 2013
Erstmalig bestellt: 28.05.2008
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Sparkassen
Versicherung AG Vienna Insurance
Group

Weitere Aufsichtsratsmandate:
DONAU Versicherung AG Vienna
Insurance Group

MICHAEL MATLIN, MBA

Mitglied des Aufsichtsrats ab Mai 2010

Geboren: 07.01.1964
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Geschäftsführender Direktor Concord
Management, LLC – Beratungsfirma für
Anlagestrategie; Mitglied des Anlage-
Ausschusses, Carlyle European Real
Estate Funds

MAG. DR. WILHELM RASINGER

Mitglied des Aufsichtsrats ab Mai 2010

Geboren: 04.03.1948
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Geschäftsführender Gesellschafter
Inter-Management Unternehmensbera-
tung Gesellschaft m.b.H. und Am
Klimtpark Liegenschaftsverwaltungs-
gmbH; Vorsitzender des IVA – Interes-
sensverband für Anleger; Vorsitzender
des Aufsichtsrats Friedrichshof
Wohnungsgenossenschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate: Erste
Group Bank AG; Wienerberger AG; CEE
Immobilien Development AG

DR. RALF ZEITLBERGER

Mitglied des Aufsichtsrats ab Mai 2010

Geboren: 07.04.1959
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Bereichsleiter Group Corporate Workout
Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate: Let's Print
Holding AG; BBH Hotelbetriebs GmbH;
Erste Group Immorent AG

Ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrats

MAG. PETER NEMSCHAK

Mitglied des Aufsichtsrats
bis Mai 2010

Geboren: 18.10.1948
Bestellt bis zur o. HV 2013 (Mandat
niedergelegt)
Erstmalig bestellt: 28.05.2008
Mitglied des Ausschusses für Vorstands-
angelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiter Group Corporate Risk
Management Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Erste Group Immorent AG; Erste &
Steiermärkische Bank d.d., Rijeka;
Erste Bank a.d., Novi Sad, Beograd

RICHARD WILKINSON

1. stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats bis Mai 2010

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;
Erste Group Immorent AG

PROF. UNIV. DOZ. DR. REINHOLD SCHÜRER- WALDHEIM

Mitglied des Aufsichtsrats
bis Mai 2010

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.,
Wirtschaftsprüfungs- und Steuer-
beratungsgesellschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Filmcasino & Polyfilm Betriebs GmbH

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



Dr. Martin Simhandl

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

In sechs Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand der Sparkassen Immobilien AG im Berichtsjahr intensiv die wirtschaftliche Lage und strategische Weiterentwicklung des Unternehmens mit Blick auf die teilweise noch immer angespannten Marktbedingungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens. Ergänzend wurden aktuelle Einzelthemen in weiteren Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat erörtert. Hauptthemen der Gespräche im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die strategische Ausrichtung sowie Optimierungspotenziale des Unternehmens in Verbindung mit der nachhaltigen Wertschöpfungsstrategie. Daneben berichtete der Vorstand laufend über die Entwicklungsprojekte in Österreich, Zentral- und Südosteuropa und über die Vermietungslage bei den Bestandsobjekten. Weiters standen Verkäufe an, über die der Aufsichtsrat beriet und die er genehmigte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wien, 06.04.2011

Der Aufsichtsrat



Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender

Corporate- Governance-Bericht

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

KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

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

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

Kontinuierlich aktualisierte Informationen zur Corporate Governance finden Sie auf der Website der Sparkassen Immobilien AG: www.simmoag.at

Informationen zur
Corporate Governance:
www.simmoag.at
www.corporate-governance.at

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodexes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSPARENTE UND ZEITNAHE KOMMUNIKATION

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

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

European Public Real
Estate Association (EPRA):
www.epra.com

ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

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

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

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

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

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

DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

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

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

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten

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

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

Arbeitsausschuss

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

UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

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

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

Aktuelle unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Martin Simhandl

Mag. Franz Kerber

Christian Hager

Mag. Erwin Hammerbacher

Michael Matlin

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger

Dr. Ralf Zeitlberger

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

Prof. Dr. Reinhold Schürer-Waldheim

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

DIRECTORS' DEALINGS

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

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

D&O-VERSICHERUNG

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

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

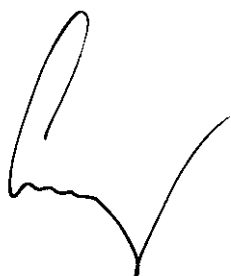
VERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

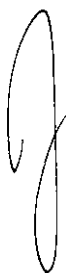
Die Sparkassen Immobilien AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan.

BILANZIERUNG UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

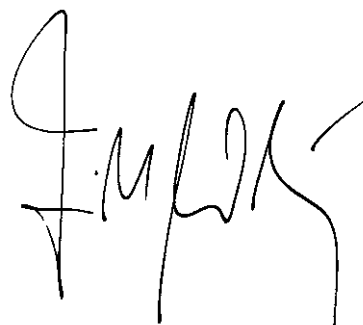
Durch Beschluss der Hauptversammlung 2010 ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) mit der Abschlussprüfung betraut. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der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



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

Die S IMMO Aktie schloss das Geschäftsjahr 2010 mit einem Zuwachs. Obwohl sich das Wertpapier den starken Schwankungen am Kapitalmarkt nicht entziehen konnte, holte es im Laufe des Jahres auf und verzeichnete zum Jahresultimo ein Plus von 5,6 %.

Kapitalmarkt zeigt positive Entwicklung

Nach den turbulenten Entwicklungen im Jahr 2009 zeigten sich die internationalen Aktien- und Kapitalmärkte 2010 schwankend und waren durch Meldungen und Spekulationen nach wie vor leicht beeinflussbar. Die vielfältigen Ereignisse in der Welt spiegelten sich auf den Aktienmärkten wider. So kam es beispielsweise im April 2010 infolge der Verschuldungskrise Griechenlands zu Kursverlusten auf den Aktienmärkten im Vergleich zum Jahresbeginn. Zwar einigte man sich in Europa schließlich auf eine geordnete Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Verschuldungssituation Griechenlands, aber nach Irland verunsicherten auch Portugal, Spanien und Belgien die EU-Anleiheranleger.

Dessen ungeachtet war 2010 überwiegend ein gutes Aktienjahr. Die positiven Entwicklungen auf den Aktienmärkten waren maßgeblich auf die koordinierten Interventionsmaßnahmen der Notenbanken weltweit zurückzuführen. So wurden die Leitzinsen in den Industrieregionen auf Rekordtiefs gehalten und weitere Maßnahmen zur Stützung der Aktienmärkte ergriffen. Die USA hatten bereits in den letzten Jahren enorme Summen in die Geldmärkte gepumpt und kündigten an, mittels der amerikanischen Notenbank FED weitere USD 600 Mrd. zu investieren.

Die insgesamt positive Entwicklung auf dem Kapitalmarkt schlug sich auch in den Indizes nieder. So konnte der MSCI World (der Leitindex der entwickelten Industriestaaten) knapp 9 % zulegen und mit einem Punktestand von 1.280 in das Jahr 2011 wechseln. Dieser Index war seit der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers nicht mehr so hoch gewesen. Der Leitindex DJII (Dow Jones Industrial Index), welcher die 30 größten Industrietitel der USA abdeckt, konnte ebenfalls mehr als 9 % zulegen.

Der Deutsche Aktienindex (DAX) beendete das Jahr 2010 ebenfalls mit einem Plus. Mit 6.914,19 Punkten lag er rund 15 % über dem Vorjahreswert. Diese Performance konnte vom Wiener Börsenindex ATX sogar überboten werden. Der Wiener Leitindex schloss bei 2.904,47 Zählern und konnte so ein Jahresplus von 16,4 % erzielen. Noch besser entwickelte sich der IATX – der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien. Im Verlauf des Jahres konnte der Index 36,9 % zulegen und endete bei einem Indexstand von 188,26 Zählern.

Bei Betrachtung der historischen Durchschnitte wird deutlich, dass noch weiteres Potenzial auf den Märkten vorhanden ist. Die Dividendenrenditen in Mitteleuropa überstiegen erstmals die Renditen der 10-jährigen Staatsanleihen, und die Gewinnrenditen signalisierten eine theoretische Unterbewertung von 15–20 %.

Allerdings werden das Quantitative Easing (QE) der USA, also die direkte Einflussnahme auf die Kapitalmärkte mit zusätzlich gedrucktem Geld, sowie die Verschuldungssituation einiger EU-Länder auch 2011 die Stimmung und die Bewegungen der Aktienmärkte beeinflussen.

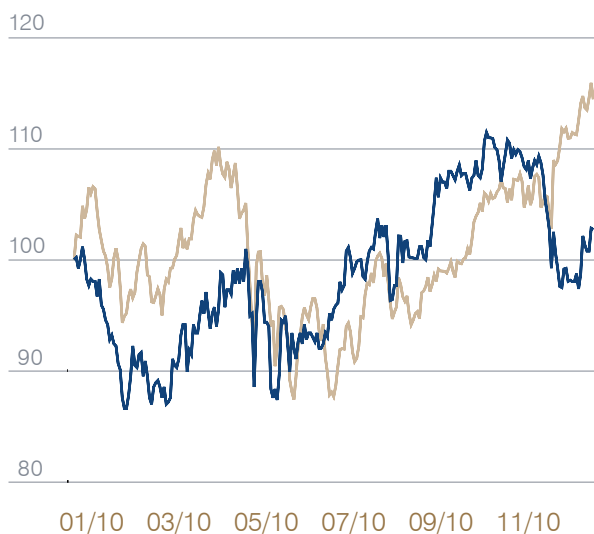
S IMMO Aktie mit Wertzuwachs

Die S IMMO Aktie notierte zum Jahresultimo bei EUR 5,28 und konnte damit im Geschäftsjahr 2010 einen Wertzuwachs von 5,6 % verzeichnen. Diese Entwicklung verlief nicht linear, sondern zeigte sich ähnlich volatil wie der sonstige Kapitalmarkt. Das erste Quartal war von einer allgemein negativen Stimmung geprägt. Diesem Trend konnte sich die S IMMO Aktie nicht entziehen, sodass das Wertpapier in den ersten drei Monaten 2010 nahezu auf dem Kursniveau vom Jahresende 2009 blieb. Im Laufe des Jahres profitierte die Aktie allerdings von den positiven Marktentwicklungen und erreichte im Oktober 2010 ihren Jahreshöchstwert: Die Zwölfmonatsperformance zum 31.10. lag bei knapp 14 %.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

■ S IMMO Aktie ■ ATX



Performancedaten S IMMO Aktie

(ISIN AT 0000652250)

1 Jahr	5,60 %
3 Jahre (p.a.)	-11,93 %

Aktiendaten		2010	2009
Jahresschlusskurs	EUR	5,28	5,00
Jahreshöchstkurs	EUR	5,79	5,95
Jahrestiefstkurs	EUR	4,36	1,95
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	75.600	92.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,03	-1,15
NAV je Aktie	EUR	8,34	8,13
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,87	0,72
Kurs/operativer Cashflow	EUR	6,08	6,90
Kurs-Abschlag vom NAV	in %	37	38

Die Aktie der Sparkassen Immobilien AG ist im IATX gelistet. Der IATX repräsentierte per 31.12.2010 die Aktien von sechs österreichischen Immobilienunternehmen. Er zeigte im Jahresverlauf starke Schwankungen, denn sowohl Umstrukturierungen als auch Sonderfaktoren hatten bei einzelnen Werten für heftige Kursbewegungen und Performancesprünge gesorgt. So führten Unternehmensfusionen innerhalb der Branche zu Zusammenlegungen bei österreichischen Immobilienaktien und zu einem Konzentrationsprozess im IATX.

Darüber hinaus wurde ein Großteil der Immobilienaktien deutlich unter ihrem Inneren Wert gehandelt. In Verbindung mit strukturellen Veränderungen bei einigen Immobilienunternehmen führte das immer wieder zu deutlichen Kurssprüngen.

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Marktkapitalisierung (31.12.2010)	EUR 359,66 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2010)	68.118.718
Market Maker	Erste Group
Erstnotiz	28.06.2002

Dividendenpolitik

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

S IMMO INVEST Genussschein

Der S IMMO INVEST Genussschein besteht aus zwei Tranchen. Die erste Tranche wurde ab 1996 emittiert, die Erstnotiz der zweiten Tranche erfolgte 2004. Der S IMMO INVEST hat eine begrenzte Laufzeit bis zum 31.12.2029. Allerdings sind sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft berechtigt, die Genussscheine mit einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch mit Wirkung zum 31.12.2017 zu kündigen. Die Genussscheininhaber sind vorwiegend österreichische Investoren. Im Mai 2010 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 mit EUR 4,36 je Genussschein.

Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG hat nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein von 19.01. bis 08.04.2011 gestartet. Dabei wurden 1,6 % der Genussscheine über die Börse zurückgekauft.

Performancedaten S IMMO INVEST

Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	4,00 %	0,40 %
3 Jahre (p.a.)	-2,10 %	-2,80 %

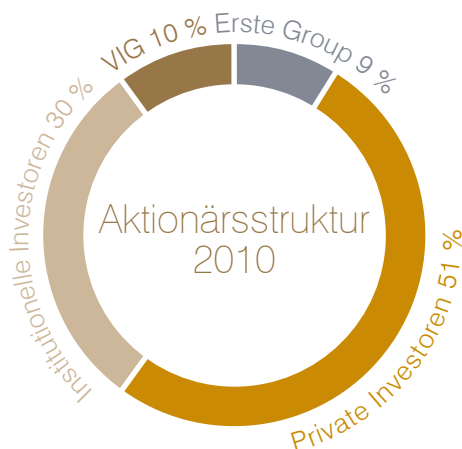
Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996); AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMlg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung	EUR 228,8 Mio.
Zahl der Genussscheine (31.12.2010)	2.014.476 Tranche I; 1.210.408 Tranche II
Jahresschlusskurs (Tranche I/II) in EUR	70,31/72,00
Jahreshöchstkurs (Tranche I/II) in EUR	77,50/77,99
Jahrestiefstkurs (Tranche I/II) in EUR	69,50/68,00

Analyst	Zielkurs / Fair Value	Empfehlung	Letztes Update
KBC Securities	EUR 6,23	Buy	21.02.2011
HSBC Global Research	EUR 7,00	Overweight	01.03.2011
SRC Research	EUR 7,50	Buy	25.01.2011
Erste Group	EUR 6,10	Accumulate	03.12.2010

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2009 fand am 21.05.2010 im Vienna Marriott Hotel, das sich im Eigentum der Gesellschaft befindet, statt. Neben den jährlich wiederkehrenden Tagesordnungspunkten wurden auch neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Mit 99,8 % Zustimmung wurden Herr Dr. Simhandl, Herr DI Dr. Antonitsch und Herr Mag. Kerber als Mitglied des Aufsichtsrats verlängert sowie Herr Matlin, Herr Mag. Dr. Rasinger und Herr Dr. Zeitberger neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Vorstand wurde mit knapp 100 % der abgegebenen Stimmen entlastet. Darüber hinaus wurde den Aktionären ein Wandlungsangebot für Genussscheinhaber vorgeschlagen. Auf Grund der Neuerungen des Aktienrechtsänderungsgesetzes ließen sich für die letzte Hauptversammlung mehr Aktionäre als sonst registrieren. Insgesamt hatten 416 Aktionäre, d.s. 50,6 % des Aktienkapitals, ihre Teilnahme an der Hauptversammlung angekündigt.



IR-Aktivitäten – Nähe zu unseren Anlegern

Für die Sparkassen Immobilien AG ist Anlegerbetreuung mehr als ein Schlagwort. Schon zu Beginn der Finanzkrise im Herbst 2007 machten wir es uns zur Aufgabe, unseren Anlegern gerade in stürmischen Zeiten mit Informationen zur Seite zu stehen. Auch im zweiten bzw. dritten Jahr der Krise sind wir von dieser Strategie nicht abgewichen. Dazu gehörte für uns auch, unser Portfolio für Anleger greifbar zu machen. So haben wir beispielsweise zu Beginn des Jahres 2010 eine Reise nach Sofia zur Eröffnung unseres Einkaufszentrums organisiert.

Mit wachsendem Optimismus an den Immobilienmärkten stieg auch das Interesse an der S IMMO Aktie. Entsprechend war das Management der Sparkassen Immobilien AG weltweit unterwegs, um die Vorteile eines Investments in die S IMMO Aktie bei diversen Investmentkonferenzen aufzuzeigen. Mit starken Banken- und Analysepartnern wie Credit Suisse, HSBC, Erste Group, KBC und Cheuvreux waren wir in Europa, USA, Kanada und Asien unterwegs.

In Österreich waren wir vor allem mit unseren langjährigen Vertriebspartnern Erste Group und österreichischen Sparkassen aktiv. Wir haben an zahlreichen Informationsveranstaltungen, Diskussionsrunden und Investment-Clubs unserer Partner teilgenommen und freuten uns über das große Interesse an unserer Expertise im Bereich Immobilieninvestments.

Ebenso konnte sich die Sparkassen Immobilien AG im Rahmen einer Veranstaltungsreihe der Wiener Börse AG in den österreichischen Bundesländern verschiedenen Banken und Vermögensberatern vorstellen.

Kontinuierlicher Ausbau der Unternehmenskommunikation

Die Sparkassen Immobilien AG legt sehr großen Wert auf aktive und zeitnahe Kommunikation, was sich im aktiven Kontakt zu österreichischen und internationalen Medienvertretern widerspiegelt. Neben Pressekonferenzen und Presseaussendungen wurden Beziehungen zu Journalisten regelmäßig in Form von Interviews gepflegt. Weiters luden wir im vergangenen Jahr nationale und internationale Journalisten zu zwei Pressereisen nach Südosteuropa ein und veranstalteten mehrere Medientage im Ausland.

Neuer Außenauftritt und mehr Services auf www.simmoag.at

Ende November präsentierte die Sparkassen Immobilien AG ihr neues Logo, welches sowohl von den Medien als auch von den Investoren sehr positiv aufgenommen wurde. Mit dem neuen Logo sowie dem kürzeren und prägnanteren Markennamen ist das Unternehmen nun international verständlicher,

und der einheitliche, länderübergreifende Auftritt wird verstärkt. Basierend auf dem neuen Logo wurde auch der Außenauftritt der Sparkassen Immobilien AG neu gestaltet, der die Werte des Unternehmens besser transportiert und somit den Unternehmenserfolg weiter stärkt. Damit Anleger, Mieter und Partner künftig noch besser informiert sind, wurde gleichzeitig die Website überarbeitet. Dabei wurden neueste Applikationen ergänzt und die Struktur verbessert. Auch Aussendungen wurden entsprechend dem neuen Auftritt adaptiert. Mit all diesen Maßnahmen können wichtige Informationen nun noch übersichtlicher und schneller gefunden werden.

Besuchen Sie unsere neue Website www.simmoag.at

Wir bieten Ihnen ab sofort folgende Neuerungen:

- Erweiterte Immobilien-Datenbank
- Newsletter-Abo per E-Mail
- Ad hoc-Meldungen oder Aktienkurs per SMS
- Laufendes Update mit RSS-Feeds



Folgen Sie uns auf Twitter:
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unsere Fotos auf flickR:
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:
<https://www.xing.com/companies/simmo>

Finanzkalender 2011

14.04.2011	Veröffentlichung Jahresergebnis 2010
19.05.2011	Ergebnisse erstes Quartal 2011
31.05.2011	Ordentliche Hauptversammlung
30.08.2011	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2011
24.11.2011	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2011





Courtyard by Marriott Wien Messe (Hotel Zwei), Wien, Österreich

Wir sind nah an unseren Anlegern

Das fördert das Vertrauen und stützt eine langfristige Beziehung.

Wer eigene Mittel in die Hände eines anderen legt, gibt einen Vertrauensvorschuss. Als börsennotiertes Unternehmen wirtschaften wir mit dem Kapital, das uns unsere Aktionäre zur Verfügung stellen – in der Erwartung, dass wir den Wert ihres Einsatzes erhalten und ausbauen. Dieses Vertrauen unserer Anleger ist uns eine Verpflichtung:

Transparent in der Informationspolitik und persönlich in der Ansprache suchen wir aktiv und regelmäßig den Kontakt zu unseren Anlegern. Uns ist wichtig, dass unsere Aktionäre unsere unternehmerischen Entscheidungen verstehen und uns auf Basis der gemeinsamen Interessen dauerhaft unterstützen. Denn unsere Aktie ist wie unser Geschäft: langfristig ausgerichtet.





Shoppingcenter Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

Wir sind nah an unseren Kunden

Das ermöglicht eine zuverlässige Begleitung und fördert die Kundenzufriedenheit.

Den Bedarf des anderen erkennt man am besten, wenn man die Situation aus seiner Perspektive betrachtet. Sowohl bei unseren Entwicklungsprojekten als auch bei unseren Bestandsobjekten wollen wir höchste Standards erfüllen. Deshalb bleibt die erfolgreiche Fertigstellung bzw. Vermietung einer Immobilie stets nur ein Zwischenschritt auf dem Weg unserer aufmerksamen Begleitung.

Wenn wir, wie zuletzt in Sofia und Bukarest, ein Shoppingcenter eröffnen, unterstützen wir es durch Marketingaktivitäten und helfen so, die neue Immobilie am Standort zu etablieren. Genauso achten wir sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten auf die Qualität der Materialien, Bauweisen und der Technik. Schließlich sollen unsere modern ausgestatteten Immobilien eine optimale Wirkungsstätte für Arbeit, Wohnen und Freizeit darstellen und die Lebensqualität verbessern.





Wohngebäude Mommsenstraße, Berlin, Deutschland

Wir sind nah an unseren Märkten

Das sichert uns Wissen und unterstützt zuverlässige Investitionsentscheidungen.

Wie gut die Früchte eines Baums sein werden, zeigt sich erst, wenn der Baum groß ist. Beim Erwerb bzw. bei der Entwicklung einer Immobilie können wir ihren wirtschaftlichen Erfolg in der Zukunft nicht gänzlich vorhersagen. Aber wir können die Wahrscheinlichkeit, dass die geplanten Resultate eintreten, erheblich erhöhen:

Wir investieren ausschließlich an Standorten, an denen wir uns auskennen. Gerade im Immobiliengeschäft ist das Verständnis für die spezifischen Standortbedingungen ein Schlüssel für eine tragfähige Entscheidung. Weil wir vor Ort sind, können wir Detailinformationen sammeln, Zusammenhänge herstellen und auf dieser Basis Entwicklungen antizipieren. Unsere Erfahrung bestätigt dies.





Büro- und Wohngebäude Neutor 1010, Wien, Österreich

Wir sind nah an unseren Partnern

Das formt ein klares Leistungsverständnis für gemeinsame Erfolge.

Wirklich Großes erreicht man nur im Team. So ist es auch bei unseren Immobilien. Wir stellen an unsere Objekte einen sehr hohen Qualitätsanspruch. Sie sollen ihren Wert über die Jahre optimal entfalten können. Dazu müssen die Immobilien nicht nur an einem guten Standort liegen, sondern auch auf die Nutzung optimal zugeschnitten sein:

Dies erreichen wir über eine enge Zusammenarbeit mit einer Auswahl an erfahrenen Partnern. Gemeinsam mit ihnen erarbeiten wir für unsere Immobilien tragfähige Konzepte, die sich sicher realisieren lassen. Mit einem feinen architektonischen Gespür und einer Portion Mut für das Besondere erzielen wir Resultate, die sich auch im Wettbewerb mit anderen Spitzenimmobilien sehen lassen können.





Bürogebäude Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Wir sind nah an unserer gesellschaftlichen Verantwortung

Das bildet die Grundlage für ein vertrauensvolles und dauerhaftes Miteinander.

Wer langfristig unternehmerisch denkt, beschäftigt sich unweigerlich mit dem Thema Verantwortung. Uns geht es dabei sowohl um die ökonomische als auch um die soziale und ökologische Verantwortung. Dieses Bewusstsein prägt unser Verhalten in allen Unternehmenstätigkeiten und auch in der Beziehung zu Mitarbeitern, Investoren, Mietern und Partnern:

So pflegen wir eine offene Gesprächskultur auf Augenhöhe. Gegenseitiger Respekt sowie transparente Information sind uns wichtig. Neben dem fairen Umgang miteinander agieren wir auch bei unseren Immobilienprojekten verantwortungsvoll. Hier erfüllen wir höchste Standards für einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Über den Einsatz fortschrittlicher Energietechnik beispielsweise erreichen wir sinkende Betriebskosten und handeln so auch im Interesse unserer Mieter.

Entwicklung von Wirtschaft und Branche

Wirtschaftlicher Überblick

Der europäische Markt für gewerbliche Immobilien profitierte 2010 von einer allgemein besseren Wirtschaftslage, obwohl die Erholung nicht in allen Regionen gleich schnell vor sich ging. Die zunehmende Nachfrage nach Mietobjekten war auf Faktoren wie das verbesserte BIP-Wachstum, die steigenden Konsumausgaben und die Erhöhung der Industrieproduktion zurückzuführen.

Die zweigeteilte Entwicklung der europäischen Wirtschaft, die sich 2010 zeigte, wird sich auch im ersten Halbjahr 2011 fortsetzen, wobei die aktuellen Indikatoren auf eine anhaltende und robuste Erholung der Wirtschaft in Deutschland hinweisen, wo

Industrieproduktion, Beschäftigungslage und Konsumentenvertrauen ein starkes Wachstum erwarten lassen. Dieser positive Trend steht in starkem Gegensatz zur anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche der südeuropäischen Länder.

Die wirtschaftliche Erholung wird bis 2012 voraussichtlich hauptsächlich von den zentral- und südosteuropäischen Märkten – vor allem Tschechien und Polen – getragen werden. Für Ungarn und Rumänien wird die Situation in diesem Jahr voraussichtlich schwierig bleiben, doch lassen mittelfristige Prognosen eine enorme Verbesserung erhoffen.

Der europäische Anlegermarkt

Nach dem dramatischen Rückgang im Jahr 2009 erreichten die Investitionsaktivitäten im Bereich der gewerblichen Immobilien 2010 ein Gesamtvolumen von EUR 95,9 Mrd. Dieser Wert bedeutet zwar einen Anstieg von 53 %, liegt aber immer noch unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von EUR 125 Mrd. Die Performance des Anlagermarkts übertraf bis Jahresende die Erwartungen der Investoren. Während im

Allgemeinen weiterhin Vorsicht herrscht, sind einige Anleger doch bereit, größere Risiken in Form von spekulativen Käufen erstklassiger Büroimmobilien in den Kernmärkten einzugehen.

Von den größten europäischen Märkten meldete Deutschland (EUR 18 Mrd.) ein starkes Wachstum von 83 %, während die CEE-Region, die von einem

lebhaften polnischen Markt getragen wurde, mit einem investierten Volumen von EUR 2,9 Mrd. im Jahr 2010 – verglichen mit EUR 1,9 Mrd. im Jahr davor – zur Erholung ansetzte. Dabei zeichneten grenzüberschreitende Anleger für 35 % des Investitionsvolumens des Jahres 2010 (EUR 33,7 Mrd.) verantwortlich. Deutsche und asiatische Investoren unterstützten die Volumenzuwächse. Für 2011 werden weitere Aktivitäten asiatischer Anleger erwartet.

ÖSTERREICH

Die Wiederbelebung des deutschen Immobilienmarkts spiegelte sich auch in Österreich wider. Wien erlebte 2010 mit einer Erhöhung des gesamten Geschäftsvolumens um 135 % den größten Anstieg der Investitionsaktivitäten.

Während der größte Teil der Immobilientransaktionen (43 %) auf Büroobjekte entfiel, wurden 21 % des Volumens in Hotels angelegt, gefolgt von Wohnbauten mit 18 % und Einzelhandelsobjekten mit 11 %. Im ersten Halbjahr 2010 hat sich das österreichische Investitionsvolumen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres fast verdoppelt, und bis zum Jahresende waren diese Werte weit übertroffen. Interessanterweise steigt das Vertrauen der österreichischen Investoren in den Inlandsmarkt derzeit wieder, was sich in einem inländischen Investitionsanteil von 62 % im ersten Halbjahr niederschlägt.

Nach der Krise 2009 begann sich die österreichische Wirtschaft zu erholen und verzeichnete im Jahr 2010 eine geringfügig über dem Durchschnitt der EU (1,8 %) liegende Wachstumsrate von 2 %. Die Marktanalysten erwarten für 2011 und 2012 eine Fortsetzung dieser positiven Entwicklung.

Büromarkt

Das mittlerweile stabile Wachstum der österreichischen Wirtschaft führte zu einem Aufleben der Aktivitäten im Büroimmobilienmarkt, wobei die Spitzenmieten bis zum Jahresende stabil waren.

Wien verfügt derzeit über 10,2 Mio. m² Büroflächen, von denen 165.000 m² 2010 fertiggestellt wurden. Dies entspricht einem Rückgang von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Auf Grund der positiven Marktentwicklung ist für 2011 ein Anstieg von 12 % im Jahresvergleich zu erwarten.

Weitere 275.000 m² Büroflächen wurden 2010 vermietet. Nach einer Periode sinkender Flächenumsätze ist dieser Anstieg von 4 % der erste seit 2008. Büroimmobilien in Wien verzeichneten in der zweiten Jahreshälfte erneut das höchste Flächenumsatzvolumen. Die Spitzenmieten in diesem Sektor erreichten im vierten Quartal 2010 EUR 23/m²/Monat, was im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres eine geringfügige Steigerung von 3,4 % bedeutet. Da auf kurze Sicht kein Anstieg der Nachfrage zu erwarten ist, werden die Mieten in anderen Teilmärkten weiterhin unter Druck bleiben. Leerstehende Büroflächen sind dadurch mit starker Konkurrenz konfrontiert.

Retail-Markt

2010 wurde in den größeren österreichischen Städten ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Objekten in Geschäftsstraßen und Einkaufszentren verzeichnet. Besonders aktiv im Markt waren Modehändler und Discounter, wobei sich Letztere Objekte in den wichtigsten Geschäftsstraßen sicherten und auch hochwertige Flächen in den neuen Einkaufszentren auf den Markt kamen. Auf der Angebotsseite wurde mit den Bauarbeiten an einem signifikanten Teil der 200.000 m² Shoppingcenter-Flächen, die derzeit in der Pipeline sind, begonnen.

Die Spitzenmieten blieben in allen Teilsektoren das ganze Jahr über stabil. Die einzige nennenswerte Bewegung im vierten Quartal 2010 war bei Objekten in den Geschäftsstraßen zu verzeichnen, die gegenüber der Vergleichsperiode 2009 stark aufholten. Zu Jahresende lagen die Mieten für Spitzeneinzelhandelsobjekte in den besten Lagen Wiens bei EUR 275/m²/Monat. Laut Prognose werden Einkaufszentren in Top-Lagen und in Geschäftsstraßen auch 2011 eine positive Entwicklung verzeichnen.

Während die Nachfrage nach Objekten in den bekannten Geschäftsstraßen hoch ist und kaum Leerstände zu verzeichnen sind, haben sekundäre und tertiäre Lagen weiter zu kämpfen, wobei Diskonter im Zuge ihrer Expansion einen Teil der verfügbaren Leerflächen belegen und im schwächeren Segment des Markts günstige Mieten erzielen.

Wohnungsmarkt

In Österreich wurden 2010 fast 94.000 Objekte verkauft, was einem Plus von 12,7 % im Jahresvergleich entspricht. Der Gesamtkaufpreis aller Objekte belief sich auf EUR 17,3 Mrd., ein Anstieg von 5,8 % im Vergleich zu 2009.

Niederösterreich verzeichnete mit 20.426 Transaktionen die meisten Verkäufe, während Wien beim Gesamtpreis der gekauften Wohnungen (EUR 4,9 Mrd.) die Ranglisten anführte. Der Durchschnittspreis der Wohnungen betrug im Jahr 2010 EUR 130.000, was einem Anstieg von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Wohnungen in Wien waren mit durchschnittlich EUR 138.300 am teuersten.

DEUTSCHLAND

2010 wechselten in Deutschland gewerbliche Immobilien im Wert von EUR 18,8 Mrd. die Besitzer – ein Wert, der nur 5 % unter der Zahl von 2008 liegt und gegenüber 2009 einen Anstieg von über 80 % be-

deutet. Im Jahr 2010 wurde der Markt von großvolumigen Transaktionen vorangetrieben, wobei 30 Deals im Wert von über EUR 100 Mio. abgewickelt wurden, verglichen mit nur 13 im Jahr 2009. Ausländische Investoren, deren Anteil im Jahr 2010 gegenüber 2009 von 13 % auf 37 % stieg, traten in diesem Jahr wieder verstärkt auf.

Die Transaktionen mit Einzelhandelsobjekten (EUR 7,3 Mrd.) und Büroimmobilien (EUR 7,4 Mrd.) hielten sich im Großen und Ganzen die Waage und machten gemeinsam 78 % des Markts aus. Bedingt durch einen besonders großen Portfolio-Deal im ersten Quartal konnte sich das Transaktionsvolumen im Industrie- und Logistikimmobilienbereich mehr als verdoppeln und lag über dem Vorjahresvolumen (EUR 1,2 Mrd.).

Auf die fünf Spitzenregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) entfielen 45 % des gesamten Investitionsvolumens. Diese Entwicklung bestätigt die wirtschaftliche Bedeutung dieser Gebiete für Investoren mit einem starken Interesse an Spitzenobjekten. Die durchschnittliche anfängliche Spitzenrendite für erstklassige Büroobjekte beträgt derzeit 5,20 %, für erstklassige Retail-Objekte in zentralen städtischen Lagen 4,87 %, für erstklassige Einkaufszentren 5,55 % und für hochwertige Industrie- und Logistikobjekte 7,40 %.

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft sind positiv, zumal ein BIP-Anstieg von 2 % und ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit erwartet werden. Dies begünstigt eine positive Entwicklung des Immobilienmarkts und anhaltendes Interesse ausländischer Investoren. Optimismus ist nach Deutschland zurückgekehrt, und für 2011 werden Gesamtinvestitionen im Ausmaß von EUR 20 Mrd. erwartet.

Büromarkt

Nach zwei Jahren rückläufiger Nachfrage nach Büroflächen begann sich der Trend 2010 umzukehren, wobei die großen Märkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) alle von dem erhöhten Flächenumsatz profitierten. Für Büros mit einer Gesamtfläche von 2,4 Mio. m² wurden neue Verträge unterzeichnet, ein Anstieg von 24 % gegenüber 2009 und ein Wert, der geringfügig höher ist als der Zehnjahresdurchschnitt (2,4 Mio. m²).

Trotz des erhöhten Flächenumsatzes blieb die Nettoneuvermietung auf einem niedrigen Niveau. Der Großteil der neuen Mietverträge entfiel auf Umzüge in kleinere Räumlichkeiten, wobei die Leerflächen in den fünf größten Märkten einen Anstieg um durchschnittlich 8 % auf 7,4 Mio. m² verzeichneten. Dies entspricht einer allgemeinen Leerstandsrate von 10,4 %. Düsseldorf und München übertrafen diesen Wert mit Leerstandsrate von 12,5 % bzw. 14,4 %.

Für 2011 werden in allen großen Märkten gleichbleibende Leerstandsrate erwartet. Laut den Prognosen, die von steigenden Beschäftigtenzahlen ausgehen, wird die gesamte Nachfrage auf dem Stand von 2010 stabil bleiben. Gleichzeitig wird das Volumen an neuen Büroflächen von 800.000 m² im Jahr 2011 nicht nur erheblich geringer ausfallen, sondern wird auch zu ca. 50 % vorvermietet sein.

Die Spitzenmieten gaben 2010 in Hamburg und München um EUR 0,50/m²/Monat nach, während sie in Berlin um EUR 0,50/m²/Monat stiegen. Frankfurt liegt mit Spitzenmieten von durchschnittlich EUR 34/m²/Monat an der Spitze des deutschen Büroimmobilienmarkts. Da das Angebot an modernen Büroflächen in den bevorzugten Lagen 2011 beschränkt sein wird, bieten die Spitzenmieten Potenzial für weitere Steigerungen.

Wohnungsmarkt

Die robuste wirtschaftliche Erholung Deutschlands im Jahr 2010 führte zu großem Optimismus im Immobiliensektor und stärkte das Image der größten europäischen Volkswirtschaft als stabiler und attraktiver Markt. Im Zuge dieser Entwicklung beginnen die Investoren zurückzukehren. Im vierten Quartal 2010 entfielen 40 % aller Transaktionen auf ausländische Käufer.

Trotzdem lag der Schwerpunkt für Investitionen weiterhin auf Büro- und Einzelhandelsobjekten. Die Wohnungsverkäufe in Deutschland im zweiten Halbjahr 2010 waren überraschend schwach. Das Ergebnis war ein Gesamtwert der Wohnungsverkäufe von nur EUR 2,2 Mrd., was einen Rückgang gegenüber den EUR 2,6 Mrd. im Jahr 2009 darstellt.

Trotzdem hielt das Interesse der Investoren an Wohnungsportfolios an, weil sie angesichts der wirtschaftlichen Erholung 2011 von einem Anstieg der Mieten ausgingen. Somit wird der Sektor eher von mangelndem Angebot als von mangelnder Nachfrage zurückgehalten. Private-Equity-Investoren sind am Kauf weiterer Wohnungsobjekte in Deutschland interessiert, finden aber keine entsprechenden Produkte.

Trotz des mangelnden Angebots wurde der Markt im Jahr 2010 von Private-Equity-Käufern beherrscht. Auf sie entfielen 47 % aller Käufe, ein Anstieg um 17 % im Jahresvergleich und ein mögliches Anzeichen für eine Entspannung der Kreditmärkte. Zu den größten Transaktionen zählte der Kauf einer 59 %-Beteiligung an der Tower Group, die fast 10.000 Wohnungs- und Geschäftseinheiten umfasst, durch BXR Real Estate.

CEE (TSCHECHISCHE REPUBLIK, SLOWAKEI, UNGARN)

Während 2009 ein Jahr der Unsicherheit und der Instabilität war, zeigten die Marktteilnehmer im Jahr 2010 trotz der schwierigen Handelsbedingungen ein besseres Verständnis ihrer neuen Umgebung. Dies trug zweifellos zu einem stärkeren Stabilitätsgefühl im gesamten CEE-Raum bei und bildete eine solide Grundlage für die Erholung im Jahr 2010. Trotzdem ist die allgemeine Stimmung derzeit vorsichtiger, und der Entscheidungsprozess verläuft in allen Sektoren um einiges langsamer.

Büromarkt

In Prag, wo 2010 auf Grund des Einbruchs der Bautätigkeit im Vorjahr nur 41.800 m² an neuen Büroflächen fertiggestellt wurden, erreichte das Angebot einen Rekordtiefstand seit 2002. Die Bauaktivitäten zogen im zweiten Halbjahr 2010 wieder an, und derzeit befinden sich 170.000 m² Bürofläche in verschiedenen Bau- oder Sanierungsstadien. Davon werden 2011 voraussichtlich 100.000 m² fertiggestellt werden, 70 % davon auf spekulativer Basis.

2010 belief sich der Nettoflächenumsatz auf 120.600 m² und lag damit um 24 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Gesamtzahl der Transaktionen erhöhte sich jedoch im Jahresvergleich, was als Zeichen für breitere Marktaktivitäten zu werten ist. Die Gesamtleerstandrate erhöhte sich auf Grund der geringen Neuvermietungen trotz des niedrigen Angebots und des soliden Flächenumsatzes auf 13,2 %. Die Spitzenmieten waren mit EUR 20 – 21/m²/Monat stabil und werden dies voraussichtlich auch 2011 bleiben.

In Budapest reduzierte sich die Fertigstellungsrate stetig im Jahr 2010 nach einem Rückgang der baulichen Aktivitäten im Jahr 2009. Dies führte 2010 zu einem Neuangebot von 172.600 m², das sind um

43 % weniger als im Vorjahr. Das gesamte Angebot an Büroflächen beläuft sich derzeit auf 3.083.000 m², davon 2,6 Mio. m² Mietflächen und 520.000 m² von den Eigentümern selbst genutzte Flächen. Bei den neu fertiggestellten Büroflächen erwartet man 2011 einen schwachen Start, gefolgt von einem langsamen Anstieg im Verlauf des Jahres, wobei bis Jahresende insgesamt 90.000 bis 100.000 m² an neuen Büroflächen auf den Markt kommen werden. Der jährliche Büroflächenumsatz belief sich 2010 auf insgesamt 306.700 m², wobei 64 % auf Mietverlängerungen und Umzüge entfielen und die hohen Leerstandsrate (20,5 %) nicht signifikant beeinflusst wurden.

In Bratislava belief sich der gesamte Büroflächenbestand am Ende des vierten Quartals 2010 auf 1.367.000 m², ein Wert, der gegenüber dem vorhergehenden Quartal unverändert blieb. Von diesen Flächen entsprachen über 60 % der Kategorie A. Im Verlauf des Jahres erhöhte sich der Gesamtbestand an Büroflächen um ca. 70.000 m², das Angebot an neuen Büroflächen war aber trotzdem um 48 % geringer als 2009. Derzeit befinden sich über 102.000 m² Büroflächen im Bau, davon werden bis Jahresende 2011 rund 60.000 m² fertiggestellt sein.

Das Transaktionsvolumen in Bratislava stieg im vierten Quartal 2010 jedoch signifikant und erreichte 53.000 m². Dies ist gegenüber dem dritten Quartal ein Anstieg um 45 %, wobei sich der Gesamtflächenumsatz im Jahresvergleich um 60 % auf fast 154.000 m² erhöhte. Mittlerweile erreichte die Leerstandsrate per Jahresende 9,6 % und somit im Vergleich zu vorhergehenden Quartalen den niedrigsten Wert. Allerdings sind 132.000 m² leere Büroflächen immer noch nicht vermietet. Die Spitzenbüromieten zeigten 2010 einen leichten Aufwärtstrend und rangieren im Stadtzentrum derzeit bei EUR 14 – 18/m²/Monat.

Retail-Markt

In der Tschechischen Republik, wo im Vorjahr um 21 % weniger Shoppingcenter- und Einzelhandelsflächen fertiggestellt wurden, belief sich das Neuangebot bis Ende 2010 auf 154.000 m². Erwartungsgemäß wird sich dieser Trend im Jahr 2011 mit einer geringen Zahl voraussichtlicher Fertigstellungen von 56.000 m² fortsetzen. Dies ist das niedrigste Volumen seit 1998. Neue Einkaufszentren werden nicht eröffnet werden, stattdessen werden mehrere Gewerbeparks und Gewerbepark-Erweiterungen den Betrieb aufnehmen. Die Spitzenmieten in Prag für Geschäftseinheiten von 50 – 100 m² in Einkaufszentren liegen bei EUR 50 – 80/m²/Monat.

Die Bauaktivitäten in Ungarn fielen im Jahr 2010 mit nur 58.000 m² fertiggestellten Einzelhandelsflächen auf das Niveau von 2002/2003 zurück. Das größte fertiggestellte Objekt war das Corvin Atrium mit einer Fläche von 35.000 m², das im Oktober eröffnet wurde. Derzeit befinden sich fast 1 Mio. m² Einzelhandelsflächen in der Planungsphase, aber nur 150.000 m² sind in Bau und werden im Lauf der nächsten zwei Jahre voraussichtlich dem Markt übergeben werden. Einige größere Einzelhändler wie Electroworld und die Drogeriekette Schlecker waren zu Schließungen gezwungen. Mittlerweile nutzen mehrere Einzelhändler die sinkenden Mieten zur Expansion oder zum Eintritt in den ungarischen Markt. Die Mieten an hochwertigen Standorten mit exzellenten Einzugsgebieten blieben stabil, während andere Standorte im Jahr 2010 einen Rückgang um 10 – 15 % verzeichneten.

In der Slowakei begann der Retail-Markt 2010 Anzeichen einer Erholung zu zeigen, wobei die Einzelhändler weiterhin vorsichtig blieben. Trotz der Krise hielt der Boom bei den Einkaufszentren unverändert an. 2010 kamen ca. 190.000 m² an neuen Shoppingcenter-Flächen hinzu, was dem stärksten Anstieg der letzten 20 Jahre entspricht. Die Gesamt-

fläche der Einkaufszentren in Bratislava lag infolge eines um 50 % höheren Neuangebots gegenüber 2009 im Jahr 2010 bei 452.000 m². Die wichtigsten 2010 fertiggestellten Projekte waren Eurovea (55.000 m²) und Storeland (16.500 m²). Die durchschnittlichen Spitzenmieten in traditionellen Einkaufszentren liegen derzeit bei EUR 35/m²/Monat.

SEE (BULGARIEN, RUMÄNIEN, KROATIEN)

Während viele CEE-Märkte, insbesondere die Tschechische Republik, Polen und Ungarn, die Finanzkrise erfolgreich überstanden haben, leiden einige SEE-Länder immer noch unter der mangelnden Aktivität der Investoren. 2010 gab es jedoch nach einer Periode, in der die Region mit den Herausforderungen einer sich verändernden Wirtschaft kämpfte, Anzeichen für eine beginnende neuerliche Marktbewegung.

Retail-Märkte

Im zweiten Halbjahr 2010 kamen durch vier neue bulgarische Einkaufszentren, darunter die Varna Towers (30.000 m²), 110.000 m² zur gesamten Shoppingcenter-Fläche hinzu, die damit auf fast 560.000 m² stieg. Einkaufszentren in Sofia haben geringe Leerstandsdaten und scheinen das erhöhte Flächenangebot, das im Frühling 2010 auf den Markt kam, absorbiert zu haben. Die durchschnittlichen Mieten in Einkaufszentren gingen im zweiten Halbjahr um 5 % zurück.

Trotz der Wirtschaftskrise herrscht unter den bulgarischen Einzelhändlern Optimismus. Während der Konsum 2009 und 2010 zurückging, wird für 2011 ein moderates Wachstum von 1,3 % erwartet. Für 2011 stehen zwei große Shoppingcenter-Projekte in der Pipeline, die Mall Markovo Tepe (16.000 m²) und die Danube Mall (23.300 m²).

In Rumänien lag Ende 2010 die in den Einkaufszentren zur Verfügung stehende Gesamtfläche einschließlich des Neuangebots von 158.000 m² bei 1,4 Mio. m². Zudem sind mehrere neue Retail-Projekte angekündigt, darunter die Coresi Shopping City in Brasov, die ein 40.000 m² großes Einkaufszentrum beinhaltet. Sollten alle vorgesehenen Projekte umgesetzt werden, werden 2011 neben einem Anstieg von 46,8 % im Jahresvergleich, an dem Bukarest einen Anteil von 11 % hat, insgesamt 232.085 m² an Flächen in Einkaufszentren hinzukommen.

Obwohl die Leerstandsdaten in Bukarest im vierten Quartal 2010 stabil blieben, wiesen die Leerstandsdaten anderer Einzelhandelsobjekte im ganzen Land, vor allem an schwächeren Standorten, stärkere Schwankungen auf. Mittel- bis langfristig wird angesichts des wachsenden Interesses von Einzelhändlern an neuen Flächen ein positiver Trend für Vermieter erwartet. Dieser Trend wird durch die Knappheit des Angebots von Neuflächen, die in den nächsten zwölf Monaten fertiggestellt werden sollen, verstärkt. Der Rückgang der Mieten hielt 2010 insbesondere bei Einkaufszentren außerhalb der Spitzenlagen an, wobei für das erste Halbjahr 2011 eine stabilere Entwicklung der Mieten zu erwarten sein sollte. Positiv ist zu vermerken, dass für das zweite Halbjahr 2011 ein Wirtschaftswachstum prognostiziert wird, das sich in weiteren Mieterhöhungen, gefolgt von geringeren Leerständen, niederschlagen sollte.

Büromarkt

Das Büroangebot in Sofia erreichte 2010 mit 150.000 m² Neuflächen, die im zweiten Halbjahr auf den Markt kamen und die Gesamtbürofläche des Landes auf insgesamt 1.318.000 m² anhoben, einen neuen Spitzenwert. Dieser signifikante Anstieg kann der Fertigstellung einer großen Zahl von Projekten

zugeschrieben werden, die Mitte 2007 bei optimistischer Marktlage initiiert wurden. Im zweiten Halbjahr wurden jedoch keine wichtigen neuen Projekte gestartet, das Angebot beginnt langsam zu sinken.

Trotzdem stiegen die Leerstände in Sofia im zweiten Halbjahr 2010 um 89.200 m² signifikant stärker an als jemals zuvor. Insbesondere das zentrale Geschäftsviertel verzeichnete in diesem Zeitraum infolge der Tatsache, dass große neue Projekte auf den Markt kamen, negative Neuvermietungsdaten. Die durchschnittlich verlangten Top-Mieten setzten ihren Abwärtstrend in dieser Region mit einem Rückgang von 21,2 % im Jahresvergleich fort und liegen derzeit in einer Spanne von EUR 7–25/m²/Monat. Mittlerweile legen die Prognosen für 2011 den Schluss nahe, dass die Leerstandsdaten insgesamt steigen und damit weiteren Druck auf die Mietpreise ausüben werden.

Die in Bukarest verfügbare Gesamtbürofläche belief sich Ende 2010 auf 1,7 Mio. m², wobei gegenüber 2009 ein Anstieg des Flächenumsatzes von 35 % auf ein Nettovolumen von 176.000 m² zu verzeichnen war. Die Büromieten erreichten ihren Spitzenwert in 2008, als die Top-Objekte im zentralen Geschäftsviertel Rekordhöhen von EUR 25–26/m²/Monat erzielten. Derzeit liegen die Spitzenmieten im Zentrum bei EUR 18–20/m²/Monat, an zentrumsnahen Standorten bei EUR 14–17/m²/Monat und in dezentralen Geschäftsbezirken bei EUR 9–13/m²/Monat. Infolge des allgemeinen Aufwärtstrends der Mieten in Rumänien und insbesondere in Bukarest wurden 2010 Spitzenmieten von EUR 18,5–20/m²/Monat erzielt, wobei für das zweite Halbjahr 2011 ein weiterer leichter Anstieg zu erwarten ist.

Infolge eines möglichen Beitritts Kroatiens in die Europäische Union steigt die Nachfrage nach Büroflächen in der Region, vor allem in Zagreb. Ende 2009 standen in der Stadt 660.000 m² an Büroflächen zur Verfügung, 2010 kamen weitere 20.000 m² hinzu. Die gefragtesten Gebiete waren das zentrale Geschäftsviertel und das Stadtzentrum, zumal die Mieten leicht nachgaben. Die verstärkte Bautätigkeit des Jahres 2010 brachte eine Erweiterung der Entwicklungspipeline mit sich, und per Jahresende befanden sich mindestens drei große Büroentwicklungen aktiv in Bau. Diese Projekte werden bis Mitte 2012 ca. 90.000 m² an neuen Flächen bringen.

HOTELS

Der europäische Hotelmarkt hat Ende 2010 den zu Beginn des zweiten Halbjahres eingesetzten Aufschwung fortgesetzt und konnte gegenüber 2009 eine signifikante Steigerung des Nachfragevolumens registrieren. Der Aufschwung ist auf das erhöhte Reiseaufkommen zurückzuführen, welches zu einer Steigerung der Zimmerauslastungen im Vergleich zum Vorjahr geführt hat.

Sowohl in West- als auch in Zentraleuropa konnten die Märkte der Stadthotellerie Auslastungsgewinne melden, wenngleich die Zuwächse von Markt zu Markt stark variierten. Westeuropa registrierte einen stärkeren Aufschwung, während einige Märkte in CEE nur geringere Zuwächse verbuchen konnten. Das ist angesichts der starken Rückgänge in 2009 zwar ein positives Signal für die Zukunft, lässt aber noch nicht an die Zahlen vor 2009 anschließen.

In Wien konnte im Jahr 2010 das Nächtigungsaufkommen um mehr als 10 % auf 10,9 Mio. – nach einem Rückgang von rund 4 % im Jahr davor – gesteigert werden. Die gehobenen Betriebe mit Filialnetz konnten die Auslastung gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozentpunkte auf rund 72 % erhöhen.

Auch in Budapest konnten die Betriebe mit Filialnetz einen Anstieg der Auslastung um mehr als 5 Prozentpunkte auf rund 64 % registrieren. Der Prager Hotelmarkt, der durch die Wirtschaftskrise und gleichzeitig durch das starke Überangebot an Hotelzimmern besonders hart getroffen worden war, konnte ebenfalls eine Nachfragesteigerung und Auslastungserhöhung von rund 4 Prozentpunkten verbuchen.

Ein differenziertes Bild zeigt sich beim Blick auf den durchschnittlichen Zimmerpreis. Während Westeuropas Stadthotellerie Zuwächse bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen verzeichnen konnte, mussten die Märkte in CEE nach wie vor Rückgänge verbuchen. Die positive Auslastungsentwicklung in Prag kann nicht über die Rückgänge der Zimmerpreise der Kettenhotellerie von rund 6,8 % in 2010 hinwegtäuschen. Auch Budapests Kettenhotels mussten weitere Rückgänge der Zimmerpreise von rund 5,9 % verbuchen.

Für 2011 wird im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs generell mit einer weiteren Erholung der Hotelmärkte gerechnet. Die Steigerung der Auslastung und Stabilisierung der Hotelergebnisse führten auch zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens im Jahr 2010 verglichen mit 2009. Für das Jahr 2011 wird mit einem weiteren Zuwachs der Hoteltransaktionen gerechnet. Im Fokus der Investoren stehen vor allem gut geführte Hotels in erstklassigen Lagen.

Konzernlagebericht

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

Konzernstruktur und Strategie

KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

S IMMO Gruppe

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

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

FÜHRUNG UND KONTROLLE

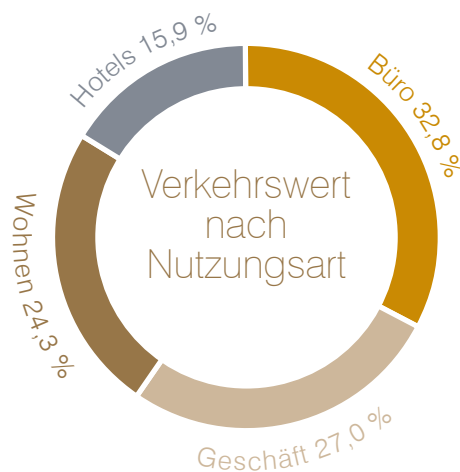
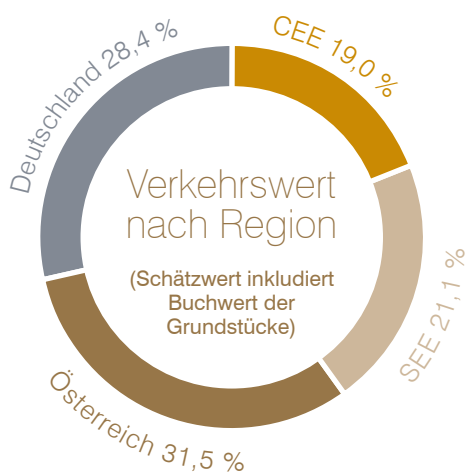
Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern, welche die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich führen. Die Zusammenarbeit ist in den gesetzlichen Bestimmungen, in der Satzung und in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung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

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

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND PORTFOLIOSTRUKTUR

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

Das Unternehmen verfügt über ein nachhaltig ausgerichtetes und breit gestreutes Immobilienportfolio, das nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziert ist. Insgesamt hält die Gesellschaft 248 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m² und einem Verkehrswert von EUR 2.013,1 Mio. Der Immobilienbestand per 31.12.2010 setzt sich aus Büro- (32,8 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (24,3 %) sowie aus Hotels (15,9 %) zusammen. Der Vermietungsgrad liegt bei sehr guten 91,7 %.



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

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

ZIELE UND STRATEGIE

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

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



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

PORTFOLIOSTRATEGIE

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

Deutschland

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

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

Österreich

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

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

Zentraleuropa (CEE)

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

unter den herausfordernden Marktbedingungen 3.800 m² Bürofläche in Budapest vermieten und dadurch den Vermietungsgrad von 87,0 % im Jahr 2009 auf 91,2 % im Jahr 2010 erhöhen.

Südosteuropa (SEE)

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

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

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

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

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

Entwicklungsgrundstücke

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

FINANZIERUNGSSTRATEGIE

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

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

IMMOBILIENPORTFOLIO

Top-Immobilien an erstklassigen Standorten

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

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

Durch diese erfolgreichen Akquisitionen und die Fertigstellungen der Entwicklungsprojekte beläuft sich das Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe auf EUR 2.013,1 Mio. und besteht aus 248 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m² per 31.12.2010.

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

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

Überblick der Mietrenditen

in %	2010	2009
Deutschland	6,2	6,4
Österreich	5,7	6,2
SEE	8,2	9,2
CEE	7,1	7,3
Gesamt	6,6	6,7

Entwicklung des Bruttoergebnisses

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

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

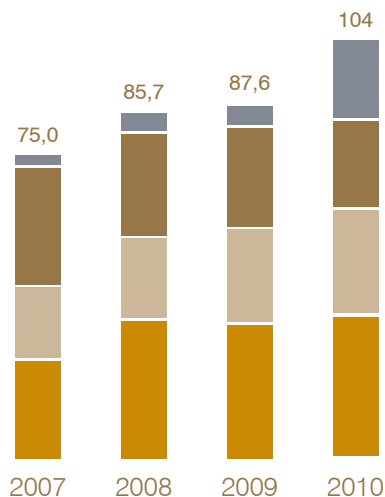
Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leistete Deutschland mit einem Anteil von 34,0 % (2009: 38,8 %) den größten Beitrag, gefolgt von SEE mit 25,1 % (2009: 5,4 %) und Österreich mit 20,9 % (2009: 28,6 %). Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 20,0 % (2009: 27,1 %) auf.

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

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

Mieterlöse gesamt*

in EUR Mio.



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Entwicklung der Ertragslage

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

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

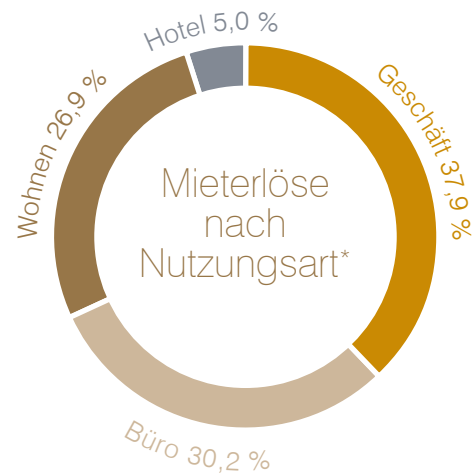
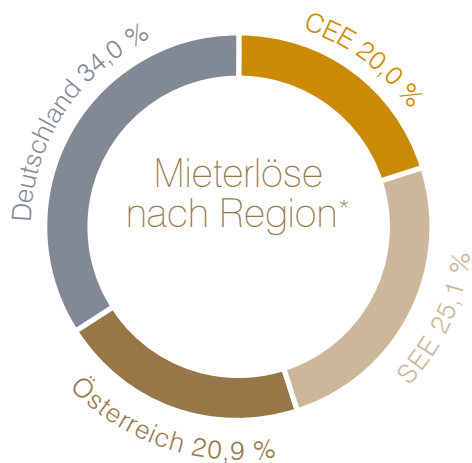
Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

Wien

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

Berlin

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



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Bewertung von Immobilien

Das Neubewertungsergebnis spiegelt die unterschiedlichen regionalen Geschwindigkeiten der wirtschaftlichen Erholung wider. Die Objekte in Österreich und Deutschland wurden auf Grund der guten Entwicklung des Immobilienmarkts und der Konjunkturerholung beider Länder aufgewertet. Im Gegensatz dazu erholen sich Rumänien und Bulgarien von der Wirtschaftskrise nur mit einer zeitlichen Verzögerung. Die volkswirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2010 noch leicht negativ. Dies machte eine marginale Gesamtabwertung von EUR 0,8 Mio. notwendig, was in etwa 0,4 Promille des Immobiliengesamtvermögens entspricht. Verglichen mit der Abwertung für das Jahr 2009 in Höhe von EUR 97,2 Mio. signalisiert diese Entwicklung einen deutlichen Aufwärtstrend, der sich im aktuellen Geschäftsjahr fortsetzen wird.

Neubewertungsergebnis

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

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

Die größten Mieter



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

Funds From Operations (FFO)

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

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

Net Operating Income (NOI)

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

Aufteilung des NOI per 31.12.

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

Cashflow

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

Cashflow-Entwicklung im Jahr 2010

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

Finanz- und Vermögenslage

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

Cashbestand

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

Eigenkapital

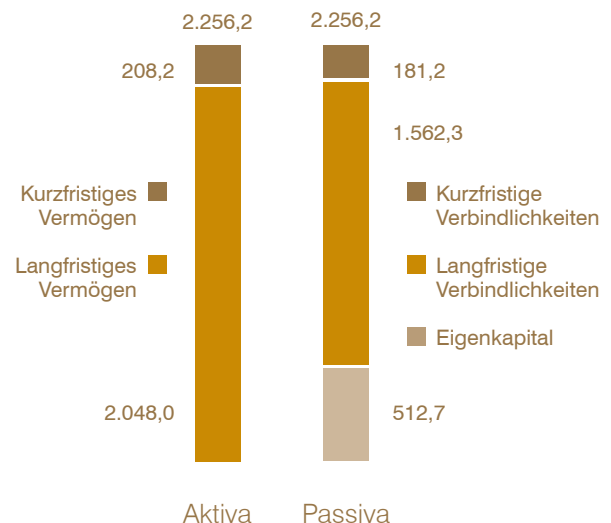
Das Eigenkapital ohne Fremdanteile hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 479,0 Mio. auf EUR 481,3 Mio. entwickelt. Die ausgewiesenen Minderheitsanteile im Eigenkapital betreffen fast ausschließlich die Beteiligung der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG am Serdika Center und haben sich im Zusammenhang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

Finanzmanagement

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

Bilanzstruktur 2010

in EUR Mio.



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

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf:

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

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

Net Asset Value (NAV)

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

Berechnung des EPRA NAV

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



Neutor 1010, Wien, Österreich

Update Entwicklungsprojekte

FERTIGGESTELLTE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

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

Neutor 1010, Wien, Österreich

Am 12.10.2010 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG feierlich das Wohn- und Bürogebäude Neutor 1010 in der Wiener Innenstadt. Das Projekt verfügt über eine Nutzfläche von 11.000 m² und wurde gemeinsam mit der Immorent AG entwickelt. Im Berichtsjahr war Neutor 1010 unter den drei Finalisten des DIVA Awards, einer Immobilien-Auszeichnung für herausragende innovative Gesamtkonzepte. Bei Redaktionsschluss waren von den 34 Luxus-Eigentumswohnungen in den obersten Geschossen bereits nahezu alle verkauft. Der Großteil der 5.000 m² Büroflächen ist an den renommierten Büromöbelher-

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

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Der Großteil der Mieter hat die Büros bereits im Herbst 2010 bezogen. Am 31.03.2011 eröffnete die Sparkassen Immobilien AG offiziell ihr drittes Büroprojekt am Galvaniho-Standort zwischen Innenstadt und Flughafen in Bratislava. Zu den Top-Mietern des vollständig verwerteten Gebäudes zählen unter anderem Bosch-Siemens, Oracle und Samsung sowie einige renommierte slowakische IT-Firmen. Das sechsstöckige Galvaniho 4 verfügt über 23.700 m²



Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

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

Serdika Center, Sofia, Bulgarien

Das im Frühjahr 2010 eröffnete Einkaufszentrum Serdika Center ist das größte Entwicklungsprojekt der Sparkassen Immobilien AG. Auf 51.000 m² befinden sich 210 Geschäfte mit international bekannten Marken wie Peek & Cloppenburg, Mango, Reserved, Esprit und Swarovski. Ein Vermietungsgrad von 96 % unter schwierigen Marktbedingungen unterstreicht die hervorragende Standortqualität und den ausgezeichneten Mieter-Mix. Das für ein Shop-

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

Die rund 30.000 m² Büroflächen der Serdika Offices wurden Anfang 2011 nahezu fertiggestellt. Mit der Vermietung wurden Colliers International und Forton beauftragt. Die zwischen 200 m² und 4.000 m² großen Büroeinheiten der Klasse A weisen höchste Standards auf und sind den Mieterwünschen entsprechend gestaltbar. Abgehängte Decken, flexibel aufstellbare raumbildende Wände und reversible Doppelböden sind nur einige Beispiele dafür. Beim Bau des Serdika Centers und der darüber gelegenen Büroräumlichkeiten wurde großer Wert auf



Serdika Center, Sofia, Bulgarien

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

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

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

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

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

Der über dem Shoppingcenter liegende Büroteil Sun Offices bietet auf drei Ebenen ca. 10.000 m² Büroflächen. Erster Mieter ist das Centrul Medical Unirea (CMU), ein rumänischer Betreiber zahlreicher Polikliniken. Die Räumlichkeiten der Sun Offices können individuell an die Bedürfnisse der Kunden angepasst werden und verfügen über hochmoderne Heiz-, Belüftungs- und umfassende Sicherheitssys-



Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

teme. Das Sun Plaza ist mit seinen 80.000 m² vermietbarer Fläche und einem Vermietungsgrad von aktuell 97 % ein wichtiger lokaler Arbeitgeber und Steuerzahler. Darüber hinaus verbessert die Sparkassen Immobilien AG mit diesen Immobilien an beiden Standorten die Infrastruktur und trägt zur Entwicklung der Region bei.

ANKAUF EINER ABGESCHLOSSENEN INNERSTÄDTISCHEN PROJEKTENTWICKLUNG

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

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

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

Das 80 Meter hohe und 23 Stockwerke umfassende Gebäude Hoch Zwei besticht durch seine ungewöhnliche konkav-konvexe Form. Die dominierenden Elemente sind Glas und Stahl, was eine natürliche Belichtung ermöglicht. Das angrenzende Plus Zwei setzt ebenfalls auf transparente Architektur und auffallende Formen. Insgesamt stehen der OMV AG rund 41.000 m² modernst ausgestattete Büroflächen zur Verfügung. Das Hotel Zwei verfügt über 251 Zimmer und Suiten. Gemeinsam mit dem Head Office der OMV bildet es den Eingang zum neuen Stadtteil Viertel Zwei.



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

Das Gelände Viertel Zwei liegt zwischen Vorgartenstraße und Trabrennbahn Krieau direkt neben der Messe Wien. Das Stadtzentrum ist nur wenige U-Bahn-Stationen entfernt, die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auf 40.000 m² Grundstücksfläche ist eine moderne Wohn-, Arbeits- und Lifestylewelt mit internationalem Flair an einem bis vor kurzem noch weithin unbekannten Standort entstanden. Das Gebiet, als verkehrsfreie Zone angelegt, bietet in mehreren Tiefgaragen die nötigen Stellplätze. Das umfangreiche Grünraumkonzept mit einem über 5.000 m² großen See steigert zusätzlich die Wohn-, Freizeit- und Arbeitsqualität.

Entwicklungsgrundstücke

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

Mitarbeiter und Verantwortung

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

MITARBEITER

Gemeinsam mehr erreichen

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

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

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

Kompetenzen laufend ausbauen

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

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

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

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

Motivation durch gute Work-Life-Balance

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

Internalisierung des Asset Managements

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

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

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

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

	2010	2009
Mitarbeiter Zentrale* (Stichtag jeweils 31.12.)	32	27
Mitarbeiter Ausland* (Stichtag jeweils 31.12.)	53	46

*) exklusive Mitarbeitern der Marriott Hotels

Verantwortungsvoll wirtschaften

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

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

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

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

Immobilienstandards mit Zukunft

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

Case Study: Serdika Center und Serdika Offices

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

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

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

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

Besuchen Sie unsere neue Website
www.simmoag.at

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

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

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

Im vergangenen Jahr wurden folgende Projekte unterstützt:

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

Caritas Socialis Benefizkonzert

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

Wiener Kunstsupermarkt

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

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

Caritas-Kooperation 2010

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

Hoffnungshaus in Rumänien

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

Zukunft für Kinder in der Ukraine

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

Altern in Würde in Bulgarien

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

Ausblick 2011

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

Ansprechpartner

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

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:
www.caritas-socialis.or.at
www.kunstsupermarkt.at
www.caritas.at
www.nextroom.at/turn-on_11
www.stotoons.info
www.wachkoma.at
www.animalcare-austria.at

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

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

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

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

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

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

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

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

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

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

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

FINANZIELLE RISIKEN

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

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

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

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

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

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

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

überwacht und kontrolliert werden.

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

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

Wesentliche Merkmale des IKS im Rechnungslegungsprozess umfassen:

Kontrollumfeld:

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

Risikobeurteilung:

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

Kontrollmaßnahmen:

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

Information und Kommunikation:

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

Überwachung:

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

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

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

Ausblick für 2011

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

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

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

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

Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

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

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

4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ	78
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	80
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	81
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	82
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	84
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	85

Konzernbilanz

zum 31.12.2010

Aktiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2010

31.12.2009

LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

KURZFRISTIGES VERMÖGEN

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

2.256.163

2.235.193

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2010

31.12.2009

EIGENKAPITAL

3.1.9.

Grundkapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		73.578	147.110
Sonstige Rücklagen		160.185	84.384
		481.272	479.003
Nicht beherrschende Anteile	3.1.10.	31.426	44.832
		512.698	523.835

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.11.	257.820	261.658
Finanzverbindlichkeiten	3.1.13.	1.228.786	978.860
Rückstellungen	3.1.12.	8.770	16.020
Andere Verbindlichkeiten		10.955	10.839
Latente Steuern	3.1.14.	55.981	47.588
		1.562.312	1.314.965

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.13.	124.123	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.479	28.954
Baukosten- und Finanzierungsbeiträge, Wohnbau- förderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte		0	9.835
Andere Verbindlichkeiten		40.551	54.214
		181.153	396.393

2.256.163

2.235.193

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

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

Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

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

Konzern- Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2010

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

in TEUR

2010

2009

Fortsetzung Konzerngeldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

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

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2010

1. DER KONZERN

Die S IMMO Gruppe (Sparkassen Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die oberste Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die Sparkassen Immobilien AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark, Zypern und in der Ukraine (in Liquidation). Zum 31.12.2010 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der Ukraine. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

Der Konzernabschluss ist in 1.000 EUR („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominal- kapital	%	Wäh- rung	Konsoli- dierungsart
S IMMO Germany GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	87.000.000	65	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000	99,74	EUR	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000	99,74	EUR	VK
Maier 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	5.000.000	100	HUF	VK
S IMMO Hungary Kft.	Budapest	H	98.600.000	100	HUF	VK
Szegedi út Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Nagymező utcai Projektfejlesztési Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	VK
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	212.326.000	100	RON	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	VK
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	82	RON	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020	100	RON	VK
Galvaniho Business Centrum s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK

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

2.3. Unternehmenszusammenschlüsse

Folgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2010 erworben:

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der EURO. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Bei den Gesellschaften der S IMMO Gruppe entspricht jeweils die Landeswährung der funktionalen Währung. Die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gem. IAS 21 wie folgt:

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

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

2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.5.1. Neue Standards und Interpretationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

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

2.7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

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

2.7.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

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

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

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

2.7.3. Firmenwerte

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

2.7.4. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.7.5. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

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

2.7.6. Finanzinstrumente

2.7.6.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.6.2. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d.i. der 3-Monats-, 6-Monats- oder 12-Monats-EURIBOR, gekoppelt sind, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der S IMMO Gruppe, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzählung erst im Zuge des Baufortschritts des Immobilienprojekts erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern.

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

Gesichertes Risiko:

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

Sicherungsinstrumente:

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

2.7.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.7.7.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.7.2. Finanzinstrumente

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

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

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

2.7.8. Andere Vermögenswerte

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

2.7.9. Liquide Mittel

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

2.7.10. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

2.7.11. Steuern

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

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

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

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

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

2.7.12. Erlöse

2.7.12.1. Mieterlöse

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

2.7.12.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.7.13. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

2.7.14. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Zusammensetzung:

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

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

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2009	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
Zugänge	1.260	713	96	2.069
Abgänge	0	-2.602	-10	-2.612
Stand am 31.12.2010	171.987	14.662	486	187.135

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2009	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
Planmäßige Abschreibungen	7.802	2.116	136	10.054
Abgänge	0	0	-6	-6
Stand am 31.12.2010	31.232	5.593	307	37.132
Buchwert am 01.01.2009	148.276	11.123	296	159.695
Buchwert am 31.12.2009	147.296	13.074	223	160.593
Buchwert am 31.12.2010	140.755	9.069	179	150.003

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

3.1.3. Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Firmenwerte
Stand am 01.01.2010	0
Zugang Erstkonsolidierung	2.296
Wertminderung	-2.196
Stand am 31.12.2010	100

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

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

3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

3.1.5. Beteiligungen

in TEUR	Anteil in %	31.12.2010	31.12.2009
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	11,5	621	621
Sonstige		210	194
		3.117	3.101

3.1.6. Vorräte

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

3.1.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

3.1.7.1. Analyse der überfälligen Forderungen

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

3.1.7.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Guthaben bei Kreditinstituten	129.464	149.918
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	0	60.000
Kassenbestand	257	233
	129.721	210.151

3.1.9. Eigenkapital

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

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0
	247.509	247.509

Entwicklung der Aktien

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

in Stück	31.12.2010	31.12.2009
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

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

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

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

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

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

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

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

3.1.10. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

3.1.11. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

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

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

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

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussschein kapital 01.01.2010	234.352			484	234.836
Ergebnisvortrag 01.01.2010		36.788			36.788
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber aus 2009			-9.966		-9.966
Ausschüttung vom 21.05.2010		-14.060			-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.966	9.966		0
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber			9.452		9.452
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				770	770
Genussschein kapital zum 31.12.2010	234.352	12.762	9.452	1.254	257.820
Pro Genussschein in EUR	72,67	3,96	2,93	0,39	79,95

Werte für 2009:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussschein kapital 01.01.2009	234.352			1.679	236.031
Ergebnisvortrag 01.01.2009		46.305			46.305
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber aus 2008			4.543		4.543
Ausschüttung vom 22.05.2009			-14.060		-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.517	9.517		0
Ergebnisanspruch der Genussschein- inhaber			-9.966		-9.966
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				-1.195	-1.195
Genussschein kapital 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

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

3.1.12. Rückstellungen

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

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 Dienstleistungsentgelte.

3.1.13. Finanzverbindlichkeiten

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

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	124.123	303.390
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	409.438	258.773
Restlaufzeit über 5 Jahre	819.348	720.087
	1.352.909	1.282.250

3.1.14. Ertragsteuern

3.1.14.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Laufende Steuern	-2.239	-2.468
Latente Steuern	-4.750	1.056
	-6.989	-1.412

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

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

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

3.1.14.2. Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.14.3. Bewertung

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

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

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

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

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erlöse

in TEUR	2010	2009
Miete – Büro	31.382	36.827
Miete – Wohnimmobilien	27.919	28.198
Miete – Geschäft	39.459	19.533
Miete – Hotel	5.232	2.995
	103.992	87.553

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

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

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

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

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

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2010	2009
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	24.041	152.173
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	56.050	0
Vorräte	22.599	0
	102.690	152.173

Buchwert abgegangener Immobilien:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-21.733	-150.273
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-54.300	0
Vorräte	-16.778	0
	-92.811	-150.273

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.308	1.900
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.750	0
Vorräte	5.821	0
	9.879	1.900

¹⁾ Einschließlich Wegfall der Verbindlichkeiten aus Baukosten- und Finanzierungsbeiträgen sowie Wohnbauförderungen

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

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

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

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

3.2.5. Abschreibungen

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

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

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

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

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

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2010	2009
Österreich	22.286	3.835
Deutschland	13.716	2.046
Zentraleuropa	-8.488	-49.247
Südosteuropa	-28.347	-53.872
	-833	-97.238

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2010	2009
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-38.729	-32.725
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-3.130	-3.065
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-1.569	-3.225
Bewertung Derivatgeschäfte	637	-401
Bankzinsertrag	539	2.434
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	459	785
Erträge aus Beteiligungen	592	656
	-41.201	-35.541

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

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

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

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

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

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

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

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

Südosteuropa: Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Weiters wird auch die Tochtergesellschaft in der Ukraine (in Liquidation) zum

Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die 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 Finanz-

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

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

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

Wichtige Kunden

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

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

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2010							Zu fortge- führten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	
in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receiva- bles	Sonstige			SUMME
AKTIVA								
Beteiligungen		3.117						3.117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.324				10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.204			11.755	25.328			42.287
SUMME AKTIVA	5.204	3.117	0	22.079	25.328		0	55.728
PASSIVA								
Nachrangiges Genussrechtskapital							257.820	257.820
Langfristiges Fremdkapital								
Finanzverbindlichkeiten	54.212						1.174.574	1.228.786
Andere Verbindlichkeiten							10.955	10.955
Kurzfristiges Fremdkapital								
Finanzverbindlichkeiten							124.123	124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							16.479	16.479
Baukosten- und Finanzie- rungsbeiträge, Wohnbau- förderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte							0	0
SUMME PASSIVA	54.212	0	0	0	0		1.583.951	1.638.163

31.12.2009

in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receiva- bles	Sonstige	Zu fortge- führten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	SUMME
AKTIVA							
Beteiligungen		3.101					3.101
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				9.185			9.185
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.402			24.978	23.292		49.672
SUMME AKTIVA	1.402	3.101	0	34.163	23.292	0	61.958
PASSIVA							
Nachrangiges Genussrechtskapital						261.658	261.658
Langfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten	52.281					926.579	978.860
Andere Verbindlichkeiten						10.839	10.839
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten						303.390	303.390
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						28.954	28.954
Baukosten- und Finanzie- rungsbeiträge, Wohnbau- förderungen für zum Verkauf bestimmte Objekte						9.835	9.835
SUMME PASSIVA	52.281	0	0	0	0	1.541.255	1.593.536

5.1.2. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

31.12.2010

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	5.204	0	5.204
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-54.212	0	-54.212

31.12.2009

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	1.402	0	1.402
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-52.281	0	-52.281

5.1.3. Derivative Finanzinstrumente

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

31.12.2010

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	482.417	3.338	-39.782
Caps	365.746	1.866	0
Collars	200.000	0	-14.430
Summe	1.048.163	5.204	-54.212

31.12.2009

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	415.087	0	-38.456
Caps	245.000	1.402	0
Collars	200.000	0	-13.825
Summe	860.087	1.402	-52.281

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

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

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

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

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

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

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

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

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

5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

5.3.1. Bestandsverträge

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

- Bindung an EURO
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes

5.3.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der Sparkassen Immobilien AG

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

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

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

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

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin, MBA, New York (ab 21.05.2010)

Mag. Peter Nemschak, Wien (bis 21.05.2010)

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

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

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (ab 21.05.2010)

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

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

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

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Sonstige Forderungen	1.903	432
Guthaben bei Kreditinstituten	40.479	166.458
Forderungen	42.382	166.890

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

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

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

in TEUR	2010	2009
Miete und Betriebskosten	789	998
Bankzinsen	140	868
Sonstige Zinserträge	162	53
Erträge	1.091	1.919

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

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

5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Wien, am 18.03.2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung

gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

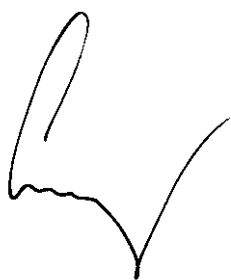
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

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

Wien, der 18.03.2011

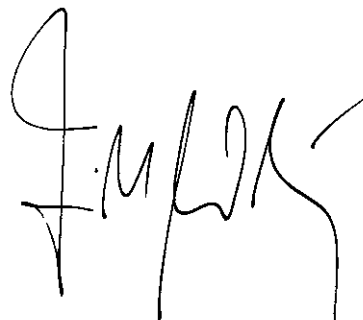
Der Vorstand:



MMag. Holger Schmidmayr,
MRICS e.h.



Mag. Ernst Vejdovszky e.h.



Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

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

Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, am 18.03.2011

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Walter Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht

	Zugang	Nutzung	Flächen in m ²	Hauptnutzflächen in m ² (exkl. Park- und unterir. Nebenfläche)	Büro in m ²
Österreich					
Wien					
1010 Wien, Neutorgasse 2	2008	Wohnung	4.339	4.230	1.274
1010 Wien, Neutorgasse 4–8 (Neutor 1010)	2008	Büro	7.331	5.040	4.074
1010 Wien, Parking 12a	2003	Büro	2.563	1.814	1.117
1010 Wien, Parking 12a, (Vienna Marriott Hotel)	2003	Hotel	19.631	19.631	0
1010 Wien, Getreidemarkt 2–4 (Akademiefhof)	2007	Büro	5.861	5.184	5.184
1020 Wien, Trabrennstraße 4, (Hotel Zwei)	2010	Hotel	22.371	18.971	0
1020 Wien, Trabrennstraße 6, (Hoch Zwei)	2010	Büro	28.717	21.709	21.709
1021 Wien, Trabrennstraße 8, (Plus Zwei)	2010	Büro	31.304	19.014	19.014
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Büro	2.914	2.054	2.054
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	5.992	3.736	3.736
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Büro	24.859	19.909	19.909
1050 Wien, Schönbrunner Straße 108	2000	Büro	3.050	2.642	2.484
1050 Wien, Schönbrunner Straße 131	2000	Büro	2.901	2.148	2.148
1050 Wien, Bräuhäusgasse 3–5	1989	Büro	2.277	1.592	1.592
1060 Wien, Windmühlgasse 14	2000	Büro	105	105	26
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41–43 (22,83 % Beteiligung)	1989	Geschäft	2.205	1.646	648
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	11.287	7.825	5.693
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Büro	5.438	4.184	3.439
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Büro	9.330	6.972	6.972
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnung	11.284	11.284	137
1070 Wien, Stuckgasse 9	1990	Wohnung	415	415	0
1100 Wien, Hasengasse 56 (IP. ONE)	1999	Büro	7.753	5.697	5.557
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.879	13.642	5.975
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Büro	2.121	1.605	1.605
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Sonstige	10.763	2.912	2.912
1150 Wien, Sechshauser Straße 31–33	2006	Wohnung	7.882	7.062	2.130
1150 Wien, Gasgasse 1–7	2002	Büro	7.358	6.008	5.736
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43 (IP. TWO)	2000	Büro	5.748	4.203	4.013
1180 Wien, Kreuzgasse 72–74	1999	Wohnung	19.733	14.674	0
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 181	1996	Wohnung	2.012	1.512	0
1210 Wien, Gerasdorfer Straße 151	2004	Büro	10.641	8.391	8.391
1210 Wien, Brünner Straße 72a	2005	Geschäft	14.074	8.724	0
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2–3	2007	Geschäft	14.774	10.327	2.233
Summe Wien			325.913	244.864	139.762
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	850	850	0
2700 Wr. Neustadt, Prof.Dr.Stefan-Koren-Straße 8a	1991	Büro	2.640	2.296	1.059
4020 Linz, Rainerstraße 6–8	1988	Büro	5.825	4.091	2.211
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50–52	1994	Büro	5.591	3.079	2.237
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000	0
Summe Objekte in den österreichischen Bundesländern			16.906	12.317	5.507
Summe Österreich			342.819	257.181	145.269
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmersdorf, Berlin			72.916	72.457	0
Portfolio Friedenau, Berlin			2.510	2.510	0
Portfolio Friedrichshain, Berlin			30.761	30.761	179
Portfolio Frohnau, Berlin			3.462	3.042	0
Portfolio Kreuzberg, Berlin			42.031	42.018	0
Portfolio Marzahn, Berlin			22.368	22.368	0
Portfolio Mitte, Berlin			15.213	14.450	0
Portfolio Neukölln, Berlin			45.096	44.888	0
Portfolio Pankow, Berlin			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg, Berlin			11.088	11.088	0
Portfolio Reinickendorf, Berlin			5.249	5.249	0
Portfolio Schmargendorf, Berlin			11.370	11.370	0
Portfolio Schöneberg, Berlin			36.155	35.161	0
Portfolio Spandau, Berlin			7.403	7.403	0
Portfolio Steglitz, Berlin			7.011	7.011	0
Portfolio Tiergarten, Berlin			84.100	64.505	11.649
Portfolio Wedding, Berlin			10.455	10.455	0
Portfolio Weißensee, Berlin			1.593	1.593	0
Summe Berlin			409.364	386.911	11.827

Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Stellplätze Anzahl	Leerstehende Hauptnutz- fläche in %	Leerstand Hauptnutz- flächen in m²	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrs- wert in %
1.016	1.941	0	109	0	0 %	0		
966	0	0	216	83	27 %	1.420		
697	0	0	749	0	0 %	0		
0	0	19.631	0	0	0 %	0		
0	0	0	278	16	8 %	416		
0	0	18.971	0	136	0 %	0		
0	0	0	5.284	69	0 %	0		
0	0	0	1.540	430	0 %	0		
0	0	0	85	31	30 %	609		
0	0	0	1.032	49	6 %	209		
0	0	0	0	198	0 %	0		
158	0	0	33	15	7 %	179		
0	0	0	78	27	61 %	1.306		
0	0	0	260	17	0 %	0		
0	79	0	0	0	75 %	79		
998	0	0	11	22	0 %	0		
1.413	719	0	1.213	90	19 %	1.512		
745	0	0	54	48	0 %	0		
0	0	0	132	89	0 %	0		
712	10.435	0	0	0	0 %	0		
29	387	0	0	0	0 %	0		
141	0	0	1.130	37	22 %	1.227		
7.667	0	0	787	178	5 %	617		
0	0	0	116	16	25 %	397		
0	0	0	7.851	0	18 %	525		
807	4.125	0	45	31	0 %	0		
272	0	0	0	54	2 %	145		
190	0	0	20	61	26 %	1.074		
3.737	10.937	0	33	201	0 %	0		
0	1.512	0	0	20	0 %	0		
0	0	0	2.250	0	100 %	8.391		
8.724	0	0	0	214	0 %	0		
8.094	0	0	721	149	26 %	2.734		
36.365	30.134	38.602	24.027	2.281	8,5 %	20.839		
850	0	0	0	0	0 %	0		
1.238	0	0	344	0	0 %	0		
1.880	0	0	9	69	0 %	0		
842	0	0	687	73	11 %	351		
2.000	0	0	0	0	0 %	0		
6.810	0	0	1.040	142	3 %	351		
43.175	30.134	38.602	25.067	2.423	8,2 %	21.190	634,2	5,7 %
12.416	60.040	0	385	3	8,8 %	6.358		
0	2.510	0	0	0	0 %	0		
2.853	27.729	0	0	0	17 %	5.243		
1.841	1.201	0	420	0	15 %	457		
6.125	35.893	0	14	0	9 %	3.907		
0	22.368	0	0	0	7 %	1.538		
14.450	0	0	763	0	2 %	304		
2.789	42.100	0	207	0	10 %	4.395		
0	582	0	0	0	0 %	0		
957	10.131	0	0	0	9 %	1.007		
468	4.781	0	0	0	51 %	2.692		
0	11.370	0	0	0	24 %	2.744		
3.577	31.583	0	169	33	8 %	2.987		
494	6.909	0	0	0	39 %	2.898		
3.311	3.701	0	0	0	7 %	462		
6.624	45.074	1.157	6.896	508	20 %	12.690		
4.734	5.721	0	0	0	7 %	729		
338	1.255	0	0	0	5 %	75		
60.976	312.950	1.157	8.853	544	13 %	48.487		

	Zugang	Nutzung	Flächen in m ²	Hauptnutzflächen in m ² (exkl. Park- und unterir. Nebenfläche)	Büro in m ²
Bremen			15.538	14.832	10.283
Hamburg			79.092	72.855	6.594
Halle			29.260	29.260	2.029
Leipzig			29.340	29.254	3.912
München			26.467	13.727	12.901
Rostock			8.182	8.086	0
Summe Deutschland			597.244	554.924	47.547
SEE					
Bulgarien					
1000 Sofia 48, Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	80.871	46.946	0
Summe Bulgarien			80.871	46.946	0
Kroatien					
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter)	2000	Büro	11.389	8.207	7.529
Summe Kroatien			11.389	8.207	7.529
Rumänien					
10061 Bukarest, Calea Victoriei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.296	15.796	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	144.034	90.413	9.765
Summe Rumänien			163.329	106.209	9.765
Summe SEE			255.589	161.361	17.294
CEE					
Tschechien					
11000 Prag, Narodni 41	2000	Büro	2.780	2.364	2.014
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.871	5.169	0
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Ramada)	2002	Hotel	8.768	8.768	0
Summe Tschechien			18.418	16.301	2.014
Ungarn					
1016 Budapest, Hegyalja út 7–13. (Buda Center)	2005	Büro	7.288	5.455	4.679
1051 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 12. (City Center)	2001	Büro	10.860	8.178	7.396
1052 Budapest, Apaczai Csere János u. 2–4. (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.032	27.646	0
1065 Budapest, Nagymező u. 44. (Süba Trade Center/Podium Irodaház)	2006	Büro	7.942	5.711	5.323
1122 Budapest, Maros utca 19–21. (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	8.758	6.649	6.649
1134 Budapest, Váci út. 35. (River Estates)	2001	Büro	29.449	19.487	17.533
1135 Budapest, Szegedi út 35–37. (Twin Center)	2006	Büro	8.184	5.663	5.280
1138 Budapest, Váci út 182. (Unilever Building/Blue Cube Irodaház)	2001	Büro	14.476	9.184	8.776
Summe Ungarn			116.988	87.974	55.636
Slowakei					
81106 Bratislava, Vysoká 2A (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.347	13.874	1.161
82104 Bratislava, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	11.376	8.760	7.293
82104 Bratislava, Galvaniho 7A (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	21.440	13.026	11.600
82104 Bratislava, Galvaniho 7B (Galvaniho Business Center IV)	2008	Büro	31.618	23.008	20.792
91101 Trenčín, Ku Štvrtiam 7029–7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954	0
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269 / 17B (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737	0
Summe Slowakei			106.473	84.358	40.847
Summe CEE			241.878	188.633	98.497
Summe vermietete Objekte			1.437.530	1.162.100	308.607
Projekte in Bau					
1000 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2006	Büro	28.000	28.000	28.000
Summe Projekte in Bau			28.000	28.000	28.000
Gesamtergebnis (ohne Entwicklungsgrundstücke)			1.465.530	1.190.100	336.607
Entwicklungsgrundstücke					
1301 Sofia, George Washington Street 16 (Washington Projekt OOD, Beteiligung 50 %)	2007	Büro	4.400	4.400	3.600
10061 Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei I)	2006	Büro	10.000	10.000	6.000
10061 Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. Sektor (Grivitei II)	2006	Büro	20.000	20.000	11.300
10061 Bukarest/Jilava Giurgiului DN 5-km 8+750 (Roter Investi)	2000	Geschäft	40.000	40.000	0
14000 Prag, Karlín, Pobrezni-Thamova (River Star Karlín)	2006	Hotel	8.500	8.500	0
82104 Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Büro	23.900	23.900	17.300
Summe Entwicklungsgrundstücke			106.800	106.800	38.200

Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Stellplätze Anzahl	Leerstehende Hauptnutz- fläche in %	Leerstand Hauptnutz- flächen in m²	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrs- wert in %
3.119	1.431	0	706	0	8 %	1.149		
4.456	61.804	0	712	221	2 %	1.749		
25.203	2.027	0	0	0	2 %	529		
3.539	21.803	0	86	0	30 %	8.732		
0	825	0	6.965	231	5 %	741		
644	7.442	0	72	1	10 %	837		
97.938	408.282	1.157	17.394	997	11 %	62.224	571,9	6,2 %
46.946	0	0	3.925	1.200	2 %	1.091		
46.946	0	0	3.925	1.200	2 %	1.091		
678	0	0	107	123	13 %	1.084		
678	0	0	107	123	13 %	1.084		
1.998	0	13.798	0	140	0 %	0		
80.648	0	0	1.796	2.073	3 %	2.500		
82.646	0	13.798	1.796	2.213	2 %	2.500		
130.270	0	13.798	5.828	3.536	3 %	4.675	370,5	8,2 %
207	144	0	116	12	1 %	33		
1.684	0	3.485	1.701	0	0 %	0		
4.046	0	4.722	0	0	0 %	0		
5.937	144	8.207	1.817	12	1 %	33		
776	0	0	208	65	21 %	1.152		
782	0	0	182	100	35 %	2.899		
0	0	27.646	0	95	0 %	0		
388	0	0	56	87	0 %	0		
0	0	0	384	69	13 %	880		
1.954	0	0	1.162	352	4 %	730		
383	0	0	946	63	0 %	0		
408	0	0	666	185	0 %	0		
4.692	0	27.646	3.603	1.016	6 %	5.661		
2.152	0	10.560	74	96	4 %	516		
1.466	0	0	1.017	64	8 %	716		
1.426	0	0	989	297	6 %	825		
2.216	0	0	1.010	304	0 %	0		
11.954	0	0	0	0	0 %	0		
13.737	0	0	0	0	5 %	620		
32.951	0	10.560	3.089	761	3 %	2.678		
43.580	144	46.413	8.509	1.789	4 %	8.371	376,1	7,1 %
314.962	438.560	99.970	56.798	8.745	8 %	96.460	1.952,7	6,6 %
0	0	0	0	0			35,0	
0	0	0	0	0			35,0	
314.962	438.560	99.970	56.798	8.745			1.987,7	
800	0	0	0	0				
0	0	4.000	0	0				
0	0	8.700	0	0				
40.000	0	0	0	0				
0	0	8.500	0	0				
0	0	6.600	0	0				
40.800	0	27.800	0	0			21,0	

Glossar

Asset Management

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

Bestandsobjekt

Ein fertiggestelltes Gebäude im Gegensatz zu einem Objekt in Entwicklung, Planung oder Bau.

Betriebskosten

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

Buchwert

Der Buchwert ist jener Wert, zu dem Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien) in der Bilanz bewertet werden. In Abschlüssen, die nach internationalen Rechnungslegungsstandards erstellt werden, entspricht der Buchwert vielfach dem Verkehrswert einer Immobilie („Fair Value“).

Cashflow

Der Cashflow beschreibt die Veränderung der liquiden Mittel während eines bestimmten Zeitraums. Er ist ein Maßstab für die Fähigkeit des Unternehmens, liquide Mittel (Bargeld, kurzfristige Veranlagungen usw.) zu erwirtschaften, und eine Messgröße für die Innenfinanzierungsfähigkeit.

Corporate Governance

Verhaltensregeln (rechtlicher und faktischer Ordnungsrahmen) 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 das operative Ergebnis eines Unternehmens vor Steuern und Zinsen in einem bestimmten Zeitraum wider und entspricht dem Betriebsergebnis. Das EBIT inkludiert somit nicht das Finanzergebnis eines Unternehmens.

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

Das EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf 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 das EBIT um das Finanzergebnis adaptiert.

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 im Regelfall einmal pro Jahr von externen, unabhängigen Experten unter Einhaltung international anerkannter Standards be-

wertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst.

Innerer Wert

Der Innere Wert einer Aktie ergibt sich auf Grund objektiver Bewertungsmaßstäbe und einer systematischen Berechnung. Er beinhaltet u.a. die Komponenten der Unternehmensperformance. Im Gegensatz dazu ergibt sich der Börsenkurs aus Angebot und Nachfrage. Für Immobilienaktien ist der Net Asset Value (NAV) ein Maßstab für deren Inneren Wert.

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)

Gesamtheit aller prozessbezogenen Überwachungsmaßnahmen im Unternehmen zur Einhaltung von Richtlinien und zur Reduktion von Risiken.

ISIN

International Security Identification Number (ehemals Wertpapierkennnummer).

Kurs/Cashflow-Verhältnis

Eine liquiditätsorientierte Aktienkennzahl, die das Verhältnis von Aktienkurs zu operativem Cashflow je Aktie angibt. Je niedriger das Verhältnis ist, desto attraktiver ist das betrachtete Wertpapier.

Kurs/NAV-Verhältnis

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

Land-Bank

Entwicklungsgrundstücke, die sich im Bestand der Gesellschaft befinden und noch nicht bebaut sind (Grundstücksbevorratung).

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 (LTV-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 Betriebskosten) zum Verkehrswert (Fair Value) des Immobilienvermögens. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

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 (inklusive Veranlagungen).

Operativer Cashflow

Der operative Cashflow spiegelt den aus der operativen Geschäftstätigkeit erzielten Nettozufluss liquider Mittel während eines bestimmten Zeitraums wider. Er ist ein Indikator für die Finanzkraft, die aus der normalen Geschäftstätigkeit resultiert.

Return on Equity (ROE)

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

Risikomanagement

Risikomanagement ist die systematische Erfassung und Bewertung von Risiken, Steuerung der Risikoabwehr, Bewältigung von Risiken sowie die Steuerung von Reaktionen auf festgestellte Risiken.

Stille Reserven

Die aus der Bilanz eines Unternehmens nicht erkennbaren Differenzen zwischen Buchwerten und Marktwerten einzelner Bilanzpositionen. Stille Reserven entstehen durch die Unterbewertung von Aktiva oder die Überbewertung 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 beteiligt.

Zinsswaps, -caps und -collars

Es handelt sich dabei um Instrumente, die es dem Unternehmen ermöglichen, sich gegen das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Bei einem Zinsswap tauschen die Vertragspartner Zinszahlungsströme (z.B. fix-payer/variable receiver) und sichern sich so gegen steigende bzw. fallende Zinsen ab. Dabei gehen die Partner von unterschiedlichen Zinsentwicklungen aus. Der Kreditnehmer zahlt einen fixen Zinssatz, erhält im Gegenzug die variable Zinsbasis (z.B. 3-M-EURIBOR) und sichert sich so gegen steigende Zinsen ab. Zinsscaps sind Absicherungsinstrumente gegen steigende Zinsen. Durch den Kauf eines Caps erhält der Kreditnehmer eine Zinsobergrenze für eine Verbindlichkeit mit variabler Verzinsung. Steigt die variable Zinsbasis über einen fixierten Preis (Strike), erhält der Käufer (Kreditnehmer) eine Ausgleichszahlung. Zinsuntergrenzen werden als Zinsfloors bezeichnet. Unter einem Collar wird die Kombination von Zinsscap und Zinsfloor verstanden. Der Kreditnehmer erwirbt einen Cap, um seine variablen Zinszahlungen nach oben zu begrenzen, und verkauft gleichzeitig einen Floor, um aus Prämieinnahmen die Cap-Kosten zu reduzieren. Das Ansteigen der zu Grunde liegenden Zinsbasis (z.B. 3-M-EURIBOR) ist mit dem Strike des gekauften Caps limitiert, das Zinssenkungsrisiko ist mit dem Strike des verkauften Floors begrenzt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Österreich
AFS	Available for sale
BG	Bulgarien
BGN	Bulgarische Lew
CF	Cashflow
CY	Zypern
CZ	Tschechien
CZK	Tschechische Krone
D	Deutschland
DK	Dänemark
DKK	Dänische Krone
d.s.	das sind
EUR	Euro
H	Ungarn
HFT	Held for trading
HR	Kroatien
HRK	Kroatische Kuna
HTM	Held to maturity
HUF	Ungarischer Forint
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
L&R	Loans & receivables
PP	Prozentpunkte
RO	Rumänien
RON	Rumänischer Leu
SK	Slowakei
SKK	Slowakische Krone
TEUR	Tausend Euro
UA	Ukraine
UAH	Ukrainische Hrywnja
VK	Vollkonsolidierung

Finanzkalender 2011

14.04.2011	Veröffentlichung Jahresergebnis 2010
19.05.2011	Ergebnisse erstes Quartal 2011
31.05.2011	Ordentliche Hauptversammlung
30.08.2011	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2011
24.11.2011	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2011

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 zu Grunde 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.

Kontakt

Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

Tel.: +43 (0)50 100-27521

Fax: +43 (0)50 100 9-27521

E-Mail: office@simmoag.at

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27522

Fax: +43 (0)50 100 9-27522



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:

<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unsere Fotos auf flickR:

<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

<https://www.xing.com/companies/simmo>

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand, Seiten 28, 30, 32, 34, 36, 58)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 2, 29, 31, 33, 35, 37, 60, 62)

Andrej Klizan, Bratislava (Seite 59)

Euro Service Group S.r.l., Turin, Italy (Seite 61)



Sparkassen Immobilien AG, Friedrichstraße 10, A-1010 Wien
Tel.: +43 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556
E-Mail: investor@simmoag.at, www.simmoag.at