

JAHRESFINANZBERICHT

09



ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEGESETZ	3
KONZERNLAGEBERICHT	4
Geschäftsmodell und Strategie	4
Umfeld- und Geschäftsentwicklung	7
Finanz- und Vermögenslage	20
Mitarbeiter und Verantwortung	22
Risikomanagement	26
Auftakt 2010 und Ausblick	27
KONZERNABSCHLUSS	28
KONZERNANHANG	36
BESTÄTIGUNGSVERMERK	71
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	73
JAHRESABSCHLUSS DER SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	75

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEGESETZ

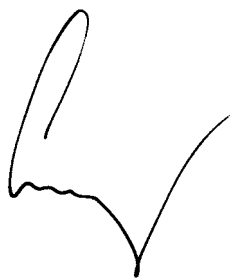
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

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

Wien, der 14.04.2010

Der Vorstand



Holger Schmidmayr

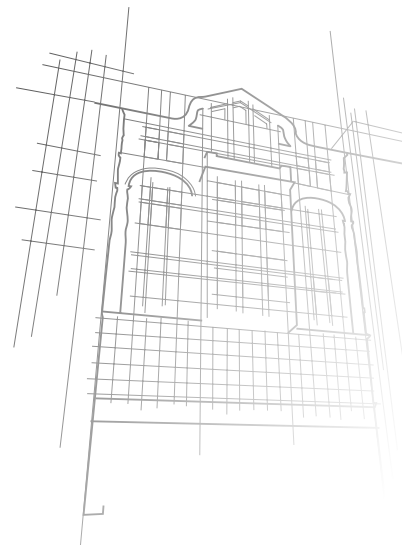


Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

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



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

UNTERNEHMENSAUFSTELLUNG

Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG

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

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

Organisatorische und rechtliche Konzernstruktur

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

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

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

Portfoliostruktur

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

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

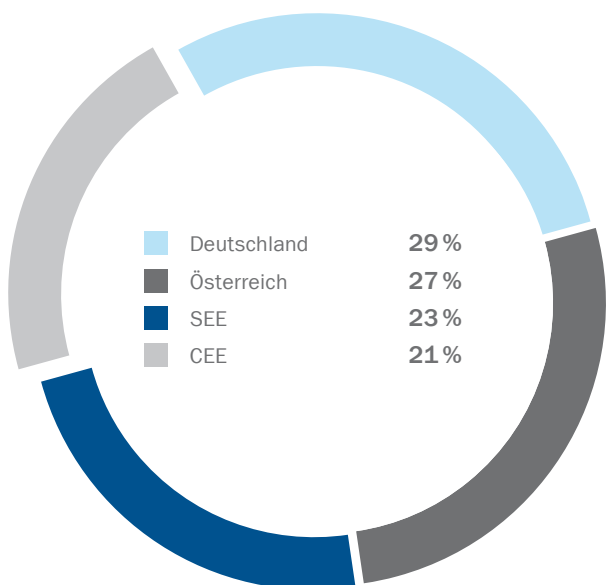
Bei den Mietverträgen achtet die Sparkassen Immobilien AG auf langfristige Mietdauern. So beträgt die durchschnittliche Mietrestlaufzeit des gewerblichen Bestandsportfolios 7,3 Jahre. Die Mietverträge lauten grundsätzlich auf Euro und sind in der Regel an die Entwicklung des Eurostat Verbraucherpreisindex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

ZIELE UND STRATEGIE

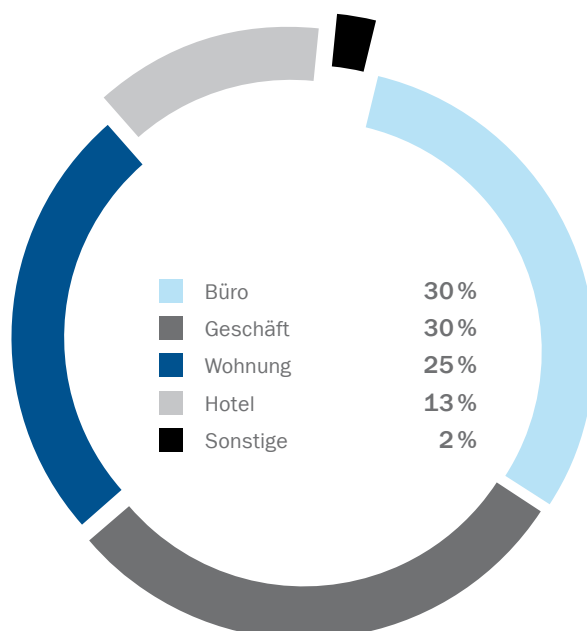
Ziele und Maßnahmen

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

VERKEHRSWERT NACH REGIONEN
(Schätzwert inkludiert Buchwert der Grundstücke)



VERKEHRSWERT NACH NUTZUNGSART



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

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

Erläuterung der Investitionsstrategie

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

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

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

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

FÜHRUNG UND KONTROLLE

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

UMFELD- UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

ENTWICKLUNG VON WIRTSCHAFT UND BRANCHE*

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen: Europäische Regierungsmaßnahmen stabilisieren Konjunktur in anhaltender Rezession

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

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

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

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

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

*Quellen: UniCredit, www.destatis.de, Raiffeisen International, Erste Group, Statistik Austria, Bundesministerium für Finanzen Deutschland
Sparkassen Immobilien AG | Jahresfinanzbericht 2009

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

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

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

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

DER IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK*

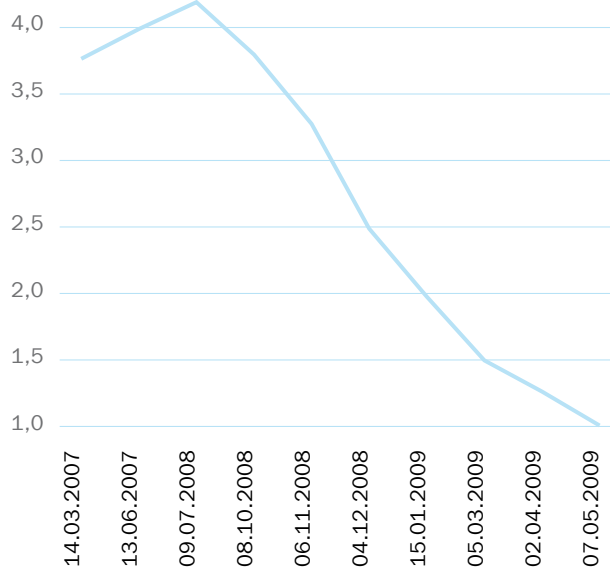
Allgemeine Entwicklung der Immobilienmärkte

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

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

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

LEITZINSENTWICKLUNG IN DER EUROZONE (IN %)



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

Österreich

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

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

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

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

Deutschland

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

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

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

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

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

Mittel- und Osteuropa (CEE)

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

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

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

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

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

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

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

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

Südosteuropa

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

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

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

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

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

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

Hotels

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

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

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

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienvermögen trotz schwieriger Rahmenbedingungen gewachsen

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

Entwicklung der wesentlichen G&V-Positionen

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

Erlöse entwickeln sich positiv und kompensieren teilweise erhöhte Aufwandspositionen

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen der Finanzkrise schwächen Ergebnis

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

Funds From Operations (FFO)

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

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

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

Neubewertungsergebnis

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

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

Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

Verkäufe im Geschäftsjahr 2009

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

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

Stabile Situation bei den Ertragsobjekten

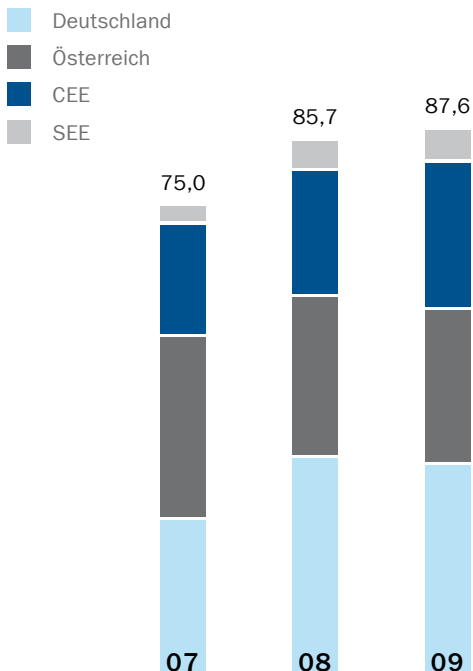
Im Berichtsjahr konnte die Sparkassen Immobilien AG ihre Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr von EUR 85,7 Mio. auf EUR 87,6 Mio. steigern. Diese positive Entwicklung ist gerade unter den schwierigen Marktbedingungen als besonderer Erfolg zu werten.

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

Büroimmobilien bilden das größte Segment der Mieterlöse nach Nutzungsart. Ihr Anteil liegt mit 42 % auf Vorjahresniveau. Die zweitstärkste Nutzungsart stellen wie im Vorjahr Wohnimmobilien mit einem Beitrag in Höhe

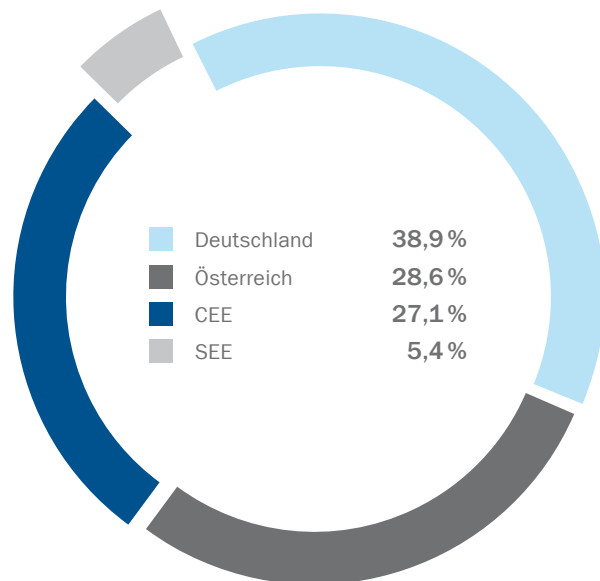
MIETERLÖSE GESAMT

(ohne Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung)
in EUR Mio.



MIETERLÖSE NACH REGIONEN 2009

(ohne Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung)



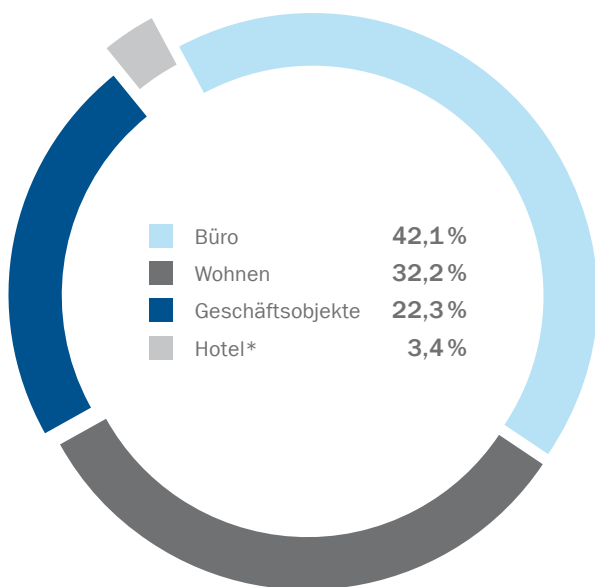
von 32 % zu den Mieterlösen dar, gefolgt von Geschäftsobjekten mit 22 %. Insgesamt sind die Erlöse aus gewerblichen Immobilien um 12,4 % gestiegen. Diesen Erfolg erzielte die Sparkassen Immobilien AG durch großes Engagement im Asset Management, erfolgreiche Neuvermietungen und durch abgeschlossene Revitalisierungsmaßnahmen.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

Entwicklung der Mietrendite

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

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

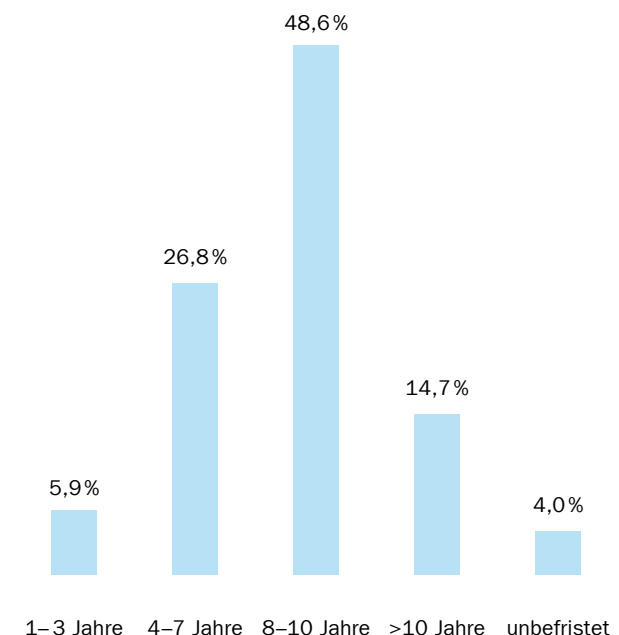
MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART*



* ohne Vienna Marriott Hotel, Budapest Marriott Hotel

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

der 25 größten Mieter



Net Operating Income (NOI)

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

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

Entwicklung des Vermietungsgrads

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

Update Entwicklungsprojekte

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

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

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

15 DER GRÖSSTEN MIETER



Republik Österreich

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

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

Serdika Center, Sofia, Bulgarien

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

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

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

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

Sechshauser Straße, Wien, Österreich

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

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

Neutorgasse, Wien, Österreich

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

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

Austria Trend Hotel Bratislava, Slowakei

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

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

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

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

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

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement der Sparkassen Immobilien AG wird zentral gesteuert.

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

Langfristige Finanzierungen

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

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

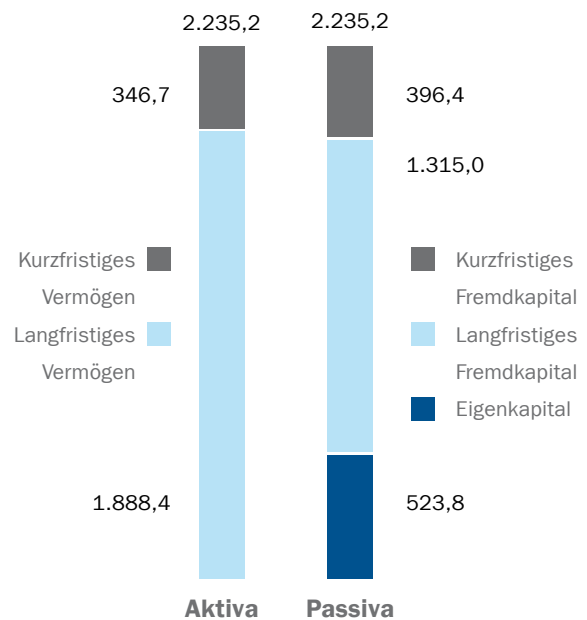
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

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

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

SOLIDE BILANZSTRUKTUR

in EUR Mio.



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

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

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

Net Asset Value (NAV)

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

Berechnung des EPRA NAV

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

Liquidität

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

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

MITARBEITER UND VERANTWORTUNG

MITARBEITER

Leistungsstärke sichert die Qualität der Sparkassen Immobilien AG

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

Weiterbildung

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

Work-Life-Balance

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

Ausgewogene Mitarbeiterstruktur bietet Stabilität

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

Kennzahlen

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

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

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

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Auf Partnerschaft und faire Wirtschaftsbeziehungen ausgerichtet

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

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

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

Höchste Standards bei Immobilienprojekten

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

Case Study: Beispiel für Revitalisierungsmaßnahme im deutschen Wohnportfolio

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

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

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

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

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

Gesellschaftlich und sozial engagiert in langfristigen Kooperationen

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

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

Benefizkonzert Caritas Socialis

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

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

Wiener Kunstsupermarkt

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

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

Obdach-Projekte in Bulgarien, Rumänien und der Ukraine

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

Hoffnungshäuser in Rumänien

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

Kinderheim in der Ukraine

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

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

Suppenküche und Tageszentrum in Bulgarien

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

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

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

www.caritas-socialis.or.at

www.kunstsupermarkt.at

www.caritas.at

RISIKOMANAGEMENT

GESAMTEINSCHÄTZUNG

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

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

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

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

AUFTAKT 2010 UND AUSBLICK

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZ-STICHTAG

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

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

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

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

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

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

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

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

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

¹⁾ Angepasst

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

¹⁾ Angepasst

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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

¹⁾ Angepasst
Sparkassen Immobilien AG | Jahresfinanzbericht 2009

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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

¹⁾ Angepasst

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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

¹⁾ Angepasst

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

¹⁾ Angepasst

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

ABLEITUNG DES GRUNDKAPITALS

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

35

ENTWICKLUNG DER AKTIEN

Stück	31.12.2009	31.12.2008
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

1. DAS UNTERNEHMEN

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

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

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

**2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungs-
vorschriften**

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

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

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

Verbesserungen der IFRS (veröffentlicht im April 2009)

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

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

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

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

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

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

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

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

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

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

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

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

Die Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

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

2.6.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagenvermögen

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

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

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

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

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

2.6.3. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.6.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

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

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

Vermögenswerte der Kategorie „Darlehen und Forderungen“ sind nicht an einem aktiven Markt gehandelte Finanzinstrumente mit festgelegten oder bestimmaren 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 bestimmaren Zahlungsströmen, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, sind der Kategorie „Bis zur Endfälligkeit gehalten“ zugeordnet. Zum Bilanzstichtag hat die Sparkassen Immobilien AG Gruppe keine derartigen Instrumente im Bestand.

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

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

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

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

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

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

Gesichertes Risiko

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

Sicherungsinstrumente

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

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

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nicht finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.6.2. Finanzinstrumente

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

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

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

2.6.7. Andere Vermögenswerte

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

2.6.8. Liquide Mittel

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

2.6.9. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

2.6.10. Steuern

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

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

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

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

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

2.6.11. Erlöse

2.6.11.1. Mieterlöse

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

2.6.11.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.12. Finanzergebnis

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

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

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

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

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

2.6.13. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien

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

51

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

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

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

3.1.2. Selbst genutzte Hotels, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

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

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

53

3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Österreich	54.300	0
	54.300	0

3.1.4. Beteiligungen

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

3.1.5. Vorräte

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

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und andere Vermögenswerte

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

3.1.6.1. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

¹⁾ Angepasst

3.1.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

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

3.1.8. Eigenkapital

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

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

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

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

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

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

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

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Der Konzern der Sparkassen Immobilien AG steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Kapitel 3.1.10. näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

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

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

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

3.1.9. Minderheitsanteile am Eigenkapital

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

3.1.10. Nachrangiges Genusssrechtkapital

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

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

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

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

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

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

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

Werte für 2008:

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

57

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

3.1.11. Rückstellungen

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

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

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

3.1.12. Ertragsteuern

3.1.12.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

3.1.12.2. Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

59

3.1.12.3. Bewertung

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

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

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

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erlöse

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

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

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

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

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

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

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

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

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

3.2.5. Abschreibungen

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

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

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

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

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

3.2.7. Finanzergebnis

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

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

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

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

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

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

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

TEUR
Mieterlöse
Betriebskostenerlöse
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung
Gesamterlöse
Sonstige betriebliche Erträge
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung
Bruttoergebnis
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
Verwaltungsaufwand
EBITDA
Abschreibungen
Ergebnis aus der Immobilienbewertung
EBIT
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrecht in Österreich) Stand 31.12.

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

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

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

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

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

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

Wichtige Kunden

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

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

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Risikomanagement

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

Risikomanagementsystem

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

Strategisches Risiko

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

Marktrisiko

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

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

Entwicklungsrisiko

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

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

Immobilien- und Objektrisiken

Unter Immobilienrisiken sind die Risiken der einzelnen Standorte zu verstehen, die sich sowohl auf den Standort selbst als auch auf dessen Umfeld beziehen können. Objektrisiken hängen mit dem Gebäude, seinem Zustand und der Vermietungssituation zusammen. Wichtigstes Instrument im Umgang mit Immobilien- und Objektrisiken ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung vor dem Kauf. Diese Prüfung bezieht alle wichtigen Fragen mit ein, insbesondere solche im Zusammenhang mit der Rechtssituation, dem Immobilienmarkt, mit wirtschaftlichen, steuerlichen und sozialen Fragen und den technischen Aspekten einer Liegenschaft. Da es sich

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

Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

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

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

Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

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

Operationale Risiken

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

Enterprise Risk Managing Frameworks von COSO, dem Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission, definiert sind. Dank einer sehr detaillierten und transparenten internen Kontrollstruktur der Gruppe konnten operationale Risiken ermittelt, bewertet und einem laufenden Monitoring unterzogen werden. Die Befolgung der festgelegten und in der Gruppe implementierten Richtlinien und Verfahren ist für den Erfolg des IKS entscheidend. Dazu gehören eine vernünftige Aufgabentrennung, formale Richtlinien und Bestimmungen sowie klar definierte Funktionen und Verantwortlichkeiten für alle Mitarbeiter der Gruppe. Detaillierte Risiko-Kontrollmatrizen (RKM) dienen der Überprüfung der Funktionalität des IKS-Systems in allen wichtigen Prozessen. Der rechtliche Rahmen variiert in den einzelnen Ländern, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Die mangelnde Rechtssicherheit oder auch die Unmöglichkeit, wirksame Rechtsmittel zeitgerecht geltend zu machen, könnten sich auf die Finanzposition, das Betriebsergebnis und die Aussichten der Gruppe erheblich negativ auswirken. Für Verträge mit internationalen oder lokalen Partnern und Dienstleistern über Eigentum, Entwicklung, Errichtung und Betrieb von Objekten in diesen Ländern gilt meist das Recht des Landes, in dem sich das Objekt befindet. Die Rechtssysteme in den CEE/SEE-Staaten haben sich in den letzten Jahren durchwegs zum Positiven verändert. Auslegungs- und Verfahrensgarantien in diesen neuen Rechts- und Regulierungssystemen befinden sich noch in Entwicklung. Derartige Änderungen können zu einer uneinheitlichen Anwendung bestehender Gesetze und Vorschriften führen. In einigen Jurisdiktionen existieren möglicherweise Unsicherheiten bezüglich des Immobilieneigentums, etwa was die Verlässlichkeit von Rechten betrifft, die von früheren Eigentümern übernommen wurden, oder bezüglich der Entschädigungsrechte im Enteignungsfall. Gründliche juristische Due-Diligence-Prüfungen verringern die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts derartiger Risiken auf ein Minimum und haben sich als besonders effektiv erwiesen. Die Gruppe unterliegt auch auf Grund unerwarteter Änderungen geltender Gesetze oder regulatorischer Vorschriften bestimmten Risiken. Neue wirtschaftliche und politische Bedingungen in den Ländern, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist, können zu geänderten Vorschriften im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, Arbeitssicherheit, aber

auch Mieten, Umweltschutz, Steuern, Arbeitsrecht, Datenschutz und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen führen, die sich auf die Entwicklung, das Eigentum und den Betrieb von Immobilien auswirken. Auch diese Risiken werden durch ständige Beobachtung und enge Beziehungen zu den Partnern vor Ort gemanagt. Der rigorose Ansatz der Sparkassen Immobilien AG im Risikomanagement ermöglicht es der Gesellschaft, Entscheidungen überlegt und im Interesse ihrer Aktionäre zu treffen.

Konjunkturelle Risiken

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

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

5.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

5.2.1. Bestandsverträge

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

- Bindung an EUR
- Wertsicherung an internationale Indizes

5.2.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.3. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind

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

Die Organe der Sparkassen Immobilien AG Gruppe sind:

Vorstand der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

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

Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG Gruppe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Wien, am 14.04.2010

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr

Mag. Ernst Vejdovsky

Mag. Friedrich Wachernig

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.

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

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

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. Dezember 2009 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

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

Wien, am 14.04.2010

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Walter Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten, den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten beriet im Geschäftsjahr über die Vergütung der Vorstandsmitglieder. Im Arbeitsausschuss wurden in drei Sitzungen Veräußerungen und wesentliche Fragen betreffend Transaktionen im Laufe des Berichtsjahres behandelt. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr zwei Mal und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht. Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (vormals Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von Deloitte für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Sparkassen Immobilien AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde überprüft, ob Deloitte gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Prü-



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

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

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

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

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

Wien, 21. April 2010

Der Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender

LAGEBERICHT	76
Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG	76
Geschäftsverlauf	76
Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2009	77
Voraussichtliche Entwicklung	78
Risikobericht	78
Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB) Management	84
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	86
JAHRESABSCHLUSS	87
Bilanz	87
Gewinn- und Verlustrechnung	88
Anlagenspiegel	89
Anhang	90
BESTÄTIGUNGSVERMERK	103

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Geschäftstätigkeit der Sparkassen Immobilien AG

Die Sparkassen Immobilien AG ist eine internationale Immobilieninvestment- und Entwicklungsgesellschaft mit Notiz an der Wiener Börse. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne ihrer Aktionäre nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt sie das Portfolio beständig weiter und optimiert es. Um das Bestmögliche aus dem Portfolio zu erwirtschaften, betreibt das Unternehmen aktives Asset Management. Auf diese Weise optimiert die Gesellschaft die Mieterlöse. Daneben prüft die Sparkassen Immobilien AG immer wieder Möglichkeiten für Bauprojekte, die einen positiven Beitrag zum Portfolio leisten können. Hilfreich sind dabei die dichten Netzwerke der Kernaktionäre und Entwicklungspartner sowie der Mitarbeiter und lokalen Partner. Sie ermöglichen der Sparkassen Immobilien AG, Marktchancen optimal zu nutzen.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr von TEUR 29.741 auf TEUR 30.162 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von TEUR 4.632 auf TEUR 28.838 angewachsen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist in erster Linie auf den Verkauf von vier Immobilien zurückzuführen. Ebenso hat sich eine erhaltene Abschlagszahlung für die Auflösung eines Mietvertrages mit TEUR 4.633 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niedergeschlagen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen steht im Wesentlichen mit einer geleisteten Abschlagszahlung in Höhe von TEUR 3.030 in Zusammenhang.

Das Finanzergebnis hat sich von TEUR -47.515 auf TEUR -16.315 verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Abschreibungen auf Finanzanlagen (2009: TEUR 25.957; 2008: TEUR 52.956) zurückzuführen.

Die Bilanzsumme ist von TEUR 1.219.590 auf TEUR 1.080.301 zum Bilanzstichtag 2009 zurückgegangen. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 247.509. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 394.619 auf TEUR 398.267 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2009 37%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 373.502 auf TEUR 247.694 verringert. Davon haben TEUR 96.896 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2009

In Österreich konnte die Sparkassen Immobilien AG ihr bestehendes Portfolio weiter optimieren. So konnten im Zuge der üblichen Portfoliobereinigung mehrere Objekte mit Gewinn veräußert werden. Zu den Verkaufsobjekten zählen die Objekte Ballgasse 4 (Wien), St. Ulrichsplatz 4 (Wien), Obere Viaduktgasse 36 (Wien), Ketzergasse 6-9 (Wien) und Schärldinger Straße 5 (Linz).

Sechshäuser Straße, Wien, Österreich

Das Entwicklungsprojekt Sechshäuser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde am 10. November 2009 eröffnet. Die orange Fassade des Niedrigenergie- und Passivhauses setzt einen starken farblichen Akzent in der Umgebung. Insgesamt investierte die Sparkassen Immobilien AG € 12 Mio. in dieses Projekt, als Bauträger fungierte die Firma Kallco.

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

Neutorgasse, Wien, Österreich

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

Den Namen „Juwel in der City“ verdankt das Gebäude der modernen Gestaltung des Architekturbüros RATAPLAN. Diese integriert die gründerzeitliche Fassade in ein Ensemble aus Glas und Metall, das tagsüber im Sonnenlicht strahlt und nachts wie ein Kristall funkelt.

Im Erdgeschoss und in den ersten drei Stockwerken befinden sich die Geschäfts- und Büroräumlichkeiten auf einer Fläche von 5.000 m². In den darüber liegenden Geschossen entstehen 34 Eigentumswohnungen mit großzügigen Terrassen. Ein Großteil der Wohnungen ist verkauft, drei Viertel der Gewerbeflächen konnten langfristig vermietet werden. Zwei Drittel dieser Fläche wurden an den renommierten Büromöbelspezialisten Bene vermietet, der das Erdgeschoss als Schauraum nutzen wird. Das Gebäude in der Neutorgasse liegt zentral im ersten Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn Linien U4 und U2, der Flughafen Wien ist in 20 Minuten erreichbar.

Voraussichtliche Entwicklung

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

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

Für das Geschäftsjahr 2010 erwartet die Sparkassen Immobilien AG eine positive Entwicklung der Mieterlöse sowie des Cashflows. Einen wesentlichen Beitrag werden die abgeschlossenen Projektentwicklungen (wie beispielsweise das hochwertige Büro- und Wohnhaus Neutor, Wien) leisten.

Risikobericht

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

Risikomanagementsystem

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

Strategisches Risiko

Das strategische Risiko hängt eng mit den Märkten und Segmenten zusammen, in denen das Unternehmen tätig ist. Deshalb sind auch die vom Vorstand vorgegebenen Zielsetzungen ihrerseits verschiedenen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken müssen gemanagt werden, sodass die Sparkassen Immobilien AG ihre Zielvorgaben erreicht. Das Unternehmen möchte daher im Rahmen ihres strategischen Planungsprozesses relevante Risiken bereits in einem möglichst frühen Stadium berücksichtigen. Zur Vermeidung der "unbekannten" Risiken in neuen Märkten werden Investitionen grundsätzlich auf Bereiche beschränkt, in denen die Gesellschaft bereits Erfahrungen sammeln konnte und in denen die Gesellschaft auf die Netzwerke und Expertisen ihrer Partner und Kernaktionäre zurückgreifen kann. Jede Akquisition wird vom Risikomanagement einem unabhängigen Monitoring unterzogen. Die Strategie, die mit dieser Akquisition verfolgt wird, unterliegt kritischen und rigorosen Analysen. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in der Folge ebenso wie die potenziellen Risiken und Chancen eingehend mit dem Aufsichtsrat diskutiert, bevor eine Genehmigung erteilt werden kann.

Marktrisiko

Unter Marktrisiko sind die allgemeinen Risiken in jenen Märkten zu verstehen, in denen die Sparkassen Immobilien AG derzeit tätig ist. Dazu gehören insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Stärke seines Finanzsektors, die Entwicklung des

Mieter- und Investmentmarktes und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktmieten und Renditen. Das diversifizierte Portfolio des Unternehmens, welches unterschiedlichen Zyklen unterliegt, bietet einen gewissen Schutz gegen die negativen Auswirkungen der oben genannten Faktoren. Überdies handelt es sich bei den von der Sparkassen Immobilien AG erworbenen und gehaltenen Anlagen im Allgemeinen um qualitativ hochwertige Immobilien. Diese bewähren sich auch angesichts negativer Entwicklungen der Investment- und Mietmärkte, wie sich anhand der erfolgreichen Verkäufe von Immobilien der Gruppe gezeigt hat. Vor jedem Kauf oder Verkauf einer Immobilie wird eine gründliche Analyse der mikro- und makroökonomischen Marktentwicklungen durchgeführt. Zugleich gilt es, regionale und strukturelle Klumpenrisiken zu identifizieren. Das profunde Verständnis der verschiedenen Marktrisiken in den einzelnen lokalen Märkten trägt dazu bei, die Gewinne zu maximieren. Daher setzt das Unternehmen bewusst auf die eigenen Teams oder Partner, wenn es darum geht, die erforderliche Ortskenntnis zu erlangen und Richtlinien für den Entscheidungsprozess auszuarbeiten. Nur durch ein entsprechendes Verständnis der lokalen und regionalen Entwicklungen kann das Unternehmen seine strategische und operative Planung zeitgerecht umsetzen. Dieser Zugang hat es der Sparkassen Immobilien AG beispielsweise erlaubt, eine strukturelle Umschichtung der Gewichtungen ihres Portfolios vorzunehmen und Immobilien am Markthöhepunkt zu verkaufen.

Entwicklungsrisiko

Generell unterliegt das Entwicklungsportfolio höheren Risiken als bereits bestehende Objekte. Diese höheren Risiken erfordern natürlich auch höhere Erträge. Im Zuge der Risiko-Renditestrategie der Sparkassen Immobilien AG wird der Anteil der Entwicklungsprojekte im Verhältnis zu den bestehenden Objekten niedrig gehalten, um zu gewährleisten, dass die Erträge großteils aus Mieteinnahmen bestehender Objekte generiert werden können. Die Abhängigkeit von höheren Einnahmen und Neubewertungsergebnissen aus neuen Entwicklungen wird somit verringert. Die jeweiligen Projektmanager führen vorab rigorose Tests und Sensitivitätsanalysen durch. Die Vorentwicklungsphase dient auch dazu sicherzustellen, dass die erforderlichen Genehmigungen vorliegen und die Kosten möglichst gering gehalten werden. Die Sparkassen Immobilien AG arbeitet ausschließlich mit Entwicklungspartnern, die exzellente Referenzprojekte und einen ausgezeichneten Ruf vorweisen können. Um die Risiken in der Bauphase zu begrenzen, sehen die Verträge eine entsprechende Aufteilung der Interessen zwischen den Parteien und eine gemeinsame Übernahme der Risiken (etwa im Zusammenhang mit der Vermietung oder den Baukosten)

vor. Die Sparkassen Immobilien AG sichert sich auch umfangreiche Kontrollrechte. Projektbegleitend findet außerdem ein integrierter Risikomanagementprozess statt. So ist es auch möglich, Risiken bereits zu einem frühen Zeitpunkt zu identifizieren und Gegenmaßnahmen rechtzeitig einzuleiten. Bei jedem Projekt versucht die Gesellschaft die niedrigsten Kapitalkosten zu sichern. Daher verlässt sich die Sparkassen Immobilien AG bei der Umsetzung der Projekte nicht auf Entwicklungsfinanzierungen, sondern finanziert die Projekte hauptsächlich mit Eigenkapital. Schließlich verkauft die Sparkassen Immobilien AG als Immobiliengesellschaft Objekte nicht sofort nach ihrer Fertigstellung, sondern verhält sich bezüglich der Haltedauer flexibel. Somit profitiert das Unternehmen von hohen Mieterträgen der Objekte während der Haltedauer und verkauft erst bei günstigen Marktbedingungen.

Immobilien- und Objektrisiken

Unter Immobilienrisiken sind die Risiken der einzelnen Standorte zu verstehen, die sich sowohl auf den Standort selbst als auch auf dessen Umfeld beziehen können. Objektrisiken hängen mit dem Gebäude, seinem Zustand und der Vermietungssituation zusammen. Wichtigstes Instrument im Umgang mit Immobilien- und Objektrisiken ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung vor dem Kauf. Diese Prüfung bezieht alle wichtigen Fragen mit ein, insbesondere solche im Zusammenhang mit der Rechtssituation, dem Immobilienmarkt, mit wirtschaftlichen, steuerlichen und sozialen Fragen und den technischen Aspekten einer Liegenschaft. Da es sich bei den Objekten überwiegend um „Investment Grade“ Immobilien handelt, werden negative Risiken stets auf ein Minimum reduziert. Objekte, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden nur in Ausnahmefällen angekauft. Die Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Objekten unterliegen in allen Märkten der Sparkassen Immobilien AG dem Monitoring und der Kontrolle durch Asset-Management-Teams in enger Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort. Zu jedem Objekt werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Die extern angesiedelte Innenrevision der Sparkassen Immobilien AG führt in Absprache mit dem Risikomanagement regelmäßige Prüfungen der Asset-Management-Teams und der angewendeten Prozesse durch.

Wechselkurs- und Zinsrisiko

Das Wechselkursrisiko der Sparkassen Immobilien AG ist als gering anzusehen, weil die Mietverträge fast ausschließlich an den Euro gebunden sind. Die Fremdfinanzierungen der Gruppe bestehen mehrheitlich aus langfristigen, variabel verzinsten Krediten. Das Zinsrisiko wird mit Zinsswaps, Caps und Collars abgesichert, deren durchschnittliche Laufzeit sechs bis

acht Jahre beträgt. Regelmäßig durchgeführte Stresstests zeigen, dass dank der Hedging-Strategie der Gesellschaft sogar eine massive Anhebung der Zinssätze nur relativ unwesentliche Auswirkungen auf die Finanzierungskosten hat. Die Sparkassen Immobilien AG profitiert allerdings über die Cap- und Collar-Instrumente weiterhin in gewissem Maß von fallenden Zinssätzen. Der Hedgingprozess wird von der Risikomanagementabteilung einem von der Finanzabteilung unabhängigen Monitoring unterzogen.

Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

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

Operationale Risiken

Operationale Risiken werden durch die organisatorische Trennung betrieblicher Prozesse auf ein Minimum beschränkt: Risikomanagement, Abwicklung und Geschäftsabschluss erfolgen getrennt. Alle größeren geschäftlichen Transaktionen werden einer stringenten internen Kontrolle durch das Risikomanagement unterzogen. Das lokale interne Management der Sparkassen Immobilien AG arbeitet eng mit Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfern zusammen. Außerdem führt die Innenrevision der Gruppe mit Unterstützung durch internationale Wirtschaftsprüfungskanzleien alljährlich mehrere Prüfungen durch. Die Befolgung der festgelegten und in der Gruppe implementierten Richtlinien und Verfahren ist für den Erfolg des internen Kontrollsystems (IKS) entscheidend. Dazu gehören eine

vernünftige Aufgabentrennung, formale Richtlinien und Bestimmungen sowie klar definierte Funktionen und Verantwortlichkeiten für alle Mitarbeiter des Unternehmens. Detaillierte Risiko-Kontrollmatrizen (RKM) dienen der Überprüfung der Funktionalität des IKS-Systems in allen wichtigen Prozessen.

Konjunkturelle Risiken

Die globale Finanzkrise, die ihren Höhepunkt Ende 2008 erreichte, hatte tief greifende Auswirkungen auf die Sektoren Immobilien und Finanzen, in denen die Sparkassen Immobilien AG tätig ist. Zwar erwies sich die konservative Strategie der Sparkassen Immobilien AG weitgehend als robust und half der Gesellschaft, diese stürmischen Zeiten zu überstehen, trotzdem war sie auch von der Krise betroffen. Hier sind drei Bereiche von besonderer Relevanz: Immobilienmarktwerte, Mieteinnahmen und Finanzierungen. Da keine geografische Region von der globalen Finanzkrise verschont blieb, ist anzunehmen, dass einige Mieter der Sparkassen Immobilien AG ebenfalls darunter leiden, was sich ungünstig auf die Mieteinnahmen auswirken könnte. Die Mieten werden möglicherweise sinken, einzelne Objekte längere Zeit leer stehen, und manche Mietverträge könnten nur teilweise verlängert werden. Diese Risiken werden, soweit möglich, von den Asset-Management-Teams der Gesellschaft gemanagt. Durch den konstanten Dialog mit ihren Mietern wird die Sparkassen Immobilien AG auf potenzielle Schwierigkeiten frühzeitig aufmerksam und kann entsprechend reagieren. Schließlich gilt es der Herausforderung zu begegnen, dass Finanzierungen seit dem weltweiten Konjunkturabschwung schwieriger zu bekommen sind. Banken und sonstige Kreditinstitute sind mittlerweile viel restriktiver bei Kreditvergaben, Kredite sind teurer und der Vergabeprozess zieht sich in die Länge. Die laufende Verschlechterung der Situation bei den größeren nationalen und internationalen Finanzinstituten könnte Finanzierungen für die Sparkassen Immobilien AG erschweren und sich ungünstig auf das Gruppenergebnis auswirken. Eingedämmt wird dieses Risiko allerdings durch den geringen Finanzierungsbedarf in den kommenden Jahren, durch kleinere Kredite bei vielen verschiedenen Banken, durch geringe LTV-Anforderungen und die bereits etablierte und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Bankverbindungen der Gesellschaft. Dank hervorragender Standorte und bester Qualität der aktuellen Entwicklungsprojekte konnte die Gesellschaft auch im derzeitigen, sehr angespannten wirtschaftlichen Umfeld beste Erfolge in der Vermietung erzielen. Es ist der Sparkassen Immobilien AG gelungen, sich alle laut Finanzplanungsprozess der Gesellschaft benötigten Finanzierungen zu sichern. Zusammen mit den zuständigen Asset-Management-Teams überwacht das Risikomanagement der Sparkassen Immobilien AG den Fortschritt dieser

neuen Entwicklungen sehr aufmerksam und arbeitet an verschiedenen Alternativen, um zukünftige Risiken und Verschlechterungen zu vermeiden.

Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

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

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

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 28. Mai 2008 wurde dem Vorstand die neuerliche Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs 1 Z 8 AktG für die Dauer von dreißig Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung eigene Aktien bis zu 5 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Der geringste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert beträgt EUR 1,-, der höchste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht mehr als 15% über dem durchschnittlichen Börsenkurs der der Ausübung der Ermächtigung vorausgehenden drei Börsentage liegen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates für die Veräußerung der eigenen Aktien, eine andere Art der Veräußerung als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre zu beschließen. Das Bezugsrecht der Aktionäre darf nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Veräußerung der

eigenen Aktien als Gegenleistung für Sacheinlagen oder bei Verschmelzungen an Aktionäre der übertragenden Gesellschaft erfolgt. Die Einbindung des Aufsichtsrates erfolgt auf Grundlage des Aktiengesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und den Vorstand.

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

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

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

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

Management

Die operativen Steuerungsfunktionen werden direkt von der Zentrale in Wien wahrgenommen. Ergänzend werden einige Unternehmensfunktionen über Dienstleistungsverträge geregelt und in erster Linie von der IMMORENT Aktiengesellschaft – einer 100%-Tochter der Erste Group Bank AG – erbracht. Dies betrifft administrative Bereiche wie IT, Personal, Cash Management, Beteiligungsgestaltung und Teile des Asset Managements. Zur Sparkassen Immobilien AG gehören Tochtergesellschaften mit eigenen Mitarbeitern in Ungarn und Deutschland. Vor Ort werden sämtliche Belange der Mieter und der Objektverwaltung von eigenen Asset-Management Teams umgesetzt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Portfolio von drei Zinshäusern in Wien verkauft. Darüber hinaus gab es keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 14. April 2010

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig e.h.

Bilanz zum 31. Dezember 2009
(Beträge in EUR)

<u>A k t i v a</u>		Vorjahr in TEUR		<u>P a s s i v a</u>	
				Vorjahr in TEUR	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Grundkapital	
1. ähnliche Rechte	73.003,93		74	247.509.361,86	247.509
2. Geschäfts-(Firmen)wert	<u>882.019,70</u>	955.023,63	<u>1.058</u>		
			1.132	II. Kapitalrücklagen	
II. Sachanlagen				1. gebundene	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 10.253.083,86 i. Vj.: TEUR 10.445)	287.676.303,24		327.014	147.109.587,83	147.110
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.991,19		308	III. Gewinnrücklagen	
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	<u>0,00</u>	287.961.294,43	<u>601</u>	1. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	
			327.923	<u>3.647.818,86</u>	398.266.768,55
III. Finanzanlagen					<u>0</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 369.528,03 i. Vj.: TEUR 370)	246.275.450,75		259.698	B. Unversteuerte Rücklagen	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	270.014.240,09		0	1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen	
3. Beteiligungen	<u>2.906.417,60</u>	519.196.108,44	<u>2.906</u>		9.994.863,05
			262.604		10.214
B. Umlaufvermögen				C. Genussscheinkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				261.658.239,14	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240.697,78		420	D. Rückstellungen	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 414.407,96 i. Vj.: TEUR 1.091)	156.198.499,34		536.247	1. Rückstellungen für Abfertigungen	
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.534.233,80		1.211	57.474,00	48
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>13.145.614,12</u>	171.119.045,04	<u>81.605</u>	677.941,00	549
			619.483	788.160,17	628
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				<u>4.720.296,32</u>	6.243.871,49
		97.018.439,43	3.695		<u>6.073</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten					7.298
		4.050.910,80	4.753	E. Verbindlichkeiten	
	<u>1.080.300.821,77</u>		<u>1.219.590</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
				247.693.582,05	373.502
				2.310.042,61	3.117
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	
				62.004.159,00	39.224
				4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 9.209,23; i.Vj.: TEUR 7) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 78.260,90; i.Vj.: TEUR 42)	
				79.161.533,93	91.283
				5. Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989	
				<u>11.380.867,15</u>	402.550.184,74
				<u>11.739</u>	518.865
				F. Rechnungsabgrenzungsposten	
				1.586.894,80	1.715
				<u>1.080.300.821,77</u>	<u>1.219.590</u>
				Haftungsverhältnisse	
				421.913.348,36	268.874

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009
(Beträge in EUR)

		Vorjahr in TEUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>	30.161.969,22	29.741
2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	979.560,28	1.102
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.028.373,12	60
c) übrige	<u>26.830.495,21</u>	3.470
3. <u>Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen</u>	-10.473.738,17	-10.672
4. <u>Personalaufwand</u>		
a) Gehälter	-2.359.595,08	-1.434
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-43.086,11	-31
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-162.946,36	-57
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-441.372,32	-232
e) sonstige Sozialaufwendungen	<u>-38.507,48</u>	-15
5. <u>Abschreibungen</u>		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon außerplanmäßig: EUR 4.673.074,21; i.Vj.: TEUR 1.313)	-13.256.014,19	-10.383
6. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 19 fallen	-658.514,56	-1.136
b) übrige	<u>-11.950.107,00</u>	-10.034
7. <u>Zwischensumme aus Z 1 bis 6</u>	<u>19.616.516,56</u>	<u>379</u>
8. <u>Erträge aus Beteiligungen</u> (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 645.497,15 ; i.Vj.: TEUR 330)	1.301.585,40	801
9. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 14.205.724,66; i.Vj.: TEUR 0)	14.205.724,66	0
10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> (davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 7.222.858,68; i.Vj.: TEUR 23.066)	8.101.218,41	23.828
11. <u>Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</u>	84.733,72	7.148
12. <u>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</u> davon: a) Abschreibungen: EUR 25.957.004,01; i.Vj.: TEUR 52.956 b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 26.250.218,41; i.Vj.: TEUR 52.956	-26.250.218,41	-52.958
13. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> (davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 1.588.252,40; i.Vj.: TEUR 811)	-24.919.050,08	-20.112
14. <u>Ergebniszuweisung Genussscheine</u>	9.965.697,78	-4.543
15. <u>Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine</u>	<u>1.195.000,00</u>	<u>-1.679</u>
16. <u>Zwischensumme aus Z 8 bis 15</u>	<u>-16.315.308,52</u>	<u>-47.515</u>
17. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	<u>3.301.208,04</u>	<u>-47.136</u>
18. <u>Aufwand aus der Umstrukturierung Genussscheinfonds</u>	<u>0,00</u>	<u>-220</u>
19. <u>außerordentliches Ergebnis</u>	<u>0,00</u>	<u>-220</u>
20. <u>Steuern vom Einkommen</u> (davon Ertrag aus Steuerumlage: EUR 767.815,00, i.Vj.: TEUR 2.714)	<u>127.069,30</u>	<u>2.226</u>
21. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	<u>3.428.277,34</u>	<u>-45.130</u>
22. <u>Auflösung unverteilter Rücklagen</u>	219.541,52	220
23. <u>Auflösung von Kapitalrücklagen</u>	0,00	44.910
24. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>	<u>-3.647.818,86</u>	<u>0</u>
25. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>

Entwicklung Sachanlagen:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2009	kumulierte Abschreibungen					Stand 31.12.2009	BW 01.01.2009	BW 31.12.2009
	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen		Stand 01.01.2009	Zugänge außerplanmäßig	Abgänge	Umgliederungen	Aufwertung			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Internetplattform, Nutzungsrecht Reportingsystem	80.500,00	10.384,49	0,00	0,00	90.884,49	6.500,00	11.380,56	0,00	0,00	0,00	17.880,56	74.000,00	73.003,93
2. Geschäfts-(Firmen-)wert	1.764.039,40	0,00	0,00	0,00	1.764.039,40	705.615,76	176.403,94	0,00	0,00	0,00	882.019,70	1.058.423,64	882.019,70
	<u>1.844.539,40</u>	<u>10.384,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.854.923,89</u>	<u>712.115,76</u>	<u>187.784,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>899.900,26</u>	<u>1.132.423,64</u>	<u>955.023,63</u>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund													
Grundwert (unbebaut)	1.007.000,00	0,00	0,00	0,00	1.007.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.000,00	1.007.000,00
Grundwert (bebaut)	79.693.964,14	904.637,42	811.323,52	-8.973.610,25	70.813.667,79	2.848.203,17	0,00	0,00	-1.389.256,78	0,00	3.001.060,86	76.845.760,97	67.812.606,93
							1.542.114,47						
im Zustand der Bebauung befindlicher Grund	1.401.820,00	0,00	0,00	-1.401.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.401.820,00	0,00
Baurecht	27.999,53	0,00	0,00	-27.999,53	0,00	5.498,54	0,00	0,00	-5.498,54	0,00	0,00	22.500,99	0,00
Gebäudewert	333.468.794,23	0,00	4.388.979,64	-23.163.548,71	305.916.265,88	81.821.373,41	8.422.576,92	2.336.607,94	-25.371.515,85	17.575.463,35	83.242.249,63	251.647.420,82	222.674.016,25
							3.130.959,74						
Investitionszuschuss aus öffentl. Mitteln	-4.686.173,43	0,00	0,00	0,00	-4.686.173,43	-775.611,22	-93.242,27	0,00	0,00	0,00	-868.853,49	-3.910.562,21	-3.817.319,94
	<u>410.913.404,47</u>	<u>904.637,42</u>	<u>5.200.303,16</u>	<u>-33.566.978,49</u>	<u>373.050.760,24</u>	<u>83.899.463,90</u>	<u>8.329.334,65</u>	<u>2.336.607,94</u>	<u>-26.766.271,17</u>	<u>17.575.463,35</u>	<u>85.374.457,00</u>	<u>327.013.940,57</u>	<u>287.676.303,24</u>
							4.673.074,21						
2. andere Anlagen, Betriebs- und geschäftsausstattung													
Eigene Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.807,66	36.648,47	0,00	0,00	316.456,13	58.677,00	36.653,80	0,00	0,00	0,00	95.330,80	221.130,66	221.125,33
Vermietet Mobilien	210.666,08	0,00	0,00	0,00	210.666,08	123.488,87	23.311,35	0,00	0,00	0,00	146.800,22	87.177,21	63.865,86
Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	5.855,68	5.855,68	0,00	0,00	0,00	5.855,68	5.855,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>490.473,74</u>	<u>42.504,15</u>	<u>5.855,68</u>	<u>0,00</u>	<u>527.122,21</u>	<u>182.165,87</u>	<u>65.820,83</u>	<u>5.855,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>242.131,02</u>	<u>308.307,87</u>	<u>284.991,19</u>
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	600.877,98	0,00	552.512,00	-48.365,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.877,98	0,00
	<u>412.004.756,19</u>	<u>947.141,57</u>	<u>5.758.670,84</u>	<u>-33.615.344,47</u>	<u>373.577.882,45</u>	<u>84.081.629,77</u>	<u>8.395.155,48</u>	<u>2.342.463,62</u>	<u>-26.766.271,17</u>	<u>17.575.463,35</u>	<u>85.616.588,02</u>	<u>327.923.126,42</u>	<u>287.961.294,43</u>
							4.673.074,21						
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	323.798.421,32	1.698.000,00	35.070,00	-101,50	325.461.249,82	64.100.800,07	15.084.999,00	0,00	0,00	0,00	79.185.799,07	259.697.621,25	246.275.450,75
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	280.886.245,10	0,00	0,00	280.886.245,10	0,00	10.872.005,01	0,00	0,00	0,00	10.872.005,01	0,00	270.014.240,09
3. Beteiligungen	2.906.417,60	0,00	24.424.536,65	24.424.536,65	2.906.417,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.906.417,60	2.906.417,60
	<u>326.704.838,92</u>	<u>282.584.245,10</u>	<u>24.459.606,65</u>	<u>24.424.435,15</u>	<u>609.253.912,52</u>	<u>64.100.800,07</u>	<u>25.957.004,01</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>90.057.804,08</u>	<u>262.604.038,85</u>	<u>519.196.108,44</u>
	740.554.134,51	283.541.771,16	30.218.277,49	-9.190.909,32	984.686.718,86	148.894.545,60	8.582.939,98	2.342.463,62	-26.766.271,17	17.575.463,35	176.574.292,36	591.659.588,91	808.112.426,50
							30.630.078,22						

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2009
(alle Zahlenangaben in TEUR)

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Hinsichtlich der Gliederung und des Umfanges der Angaben im Jahresabschluss gelangten die Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 221 Abs 3 UGB zur Anwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend den Vorschriften des § 231 Abs 2 UGB (Gesamtkostenverfahren) aufgebaut.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich bisher angefallener Abschreibungen bewertet. Der Abschreibungssatz beträgt 25% für Software und 10% für den Firmenwert. Die Abschreibung des Firmenwertes erfolgt auf die Geschäftsjahre in denen er voraussichtlich genutzt wird.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüsse und bisher angefallener Abschreibungen bewertet. Die planmäßige Abschreibung erfolgte linear mit Sätzen von 2% bis 3 % für Gebäude sowie von 10% bis 20% für bewegliche Anlagengegenstände.

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.673 waren im Geschäftsjahr aufgrund von Wertminderungen vorzunehmen.

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

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von einem Anteil an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 15.085 sowie von Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 10.872 vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Forderungen wurden zum Nennwert bzw. Barwert bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Bewertung der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte mit dem Nennwert.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik und unter Beachtung der Vorschriften gemäß der International Accounting Standards sowie unter Verwendung der AVÖ 1999 P – Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung – Pagler & Pagler. Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden nach der finanzmathematischen Methode mit einem Rechnungszinssatz von 4% auf Basis eines Pensionsantrittsalters von 63,0 Jahren für Männer und 60,0 Jahren für Frauen ermittelt.

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungswert bilanziert.

ÄNDERUNG DER BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden im vorliegenden Jahresabschluss beibehalten.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZIMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, SACHANLAGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel (Anlage) dargestellt.

Die Liegenschaften sind weitgehend vermietet. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist teilweise vermietet.

Bei den Grundstücken und Bauten gab es keine Aktivierung von Zinsen gemäß § 203 Abs 4 UGB.

FINANZANLAGEN

Angaben zu den Anteilen gemäß § 238 Z 2 UGB:

Name	Anteil %	Stichtag	Währung	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	100,00	31.12.2009	TEUR	246.198	28.325
German Property Invest Immobilien GmbH	100,00	31.12.2009	TEUR	41.938	-596
AKIM Beteiligungen GmbH	99,80	31.12.2009	TEUR	1.087	759
IMMIN Beteiligungen GmbH	100,00	31.12.2009	TEUR	11.430	-32
WO Immobilienbeteiligungs GmbH	100,00	31.12.2009	TEUR	-21.278	-30.334
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	100,00	31.12.2009	TEUR	54	-4
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	99,00	31.12.2009	TEUR	-136	19
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	98,80	31.12.2009	TEUR	-771	2.970

Typisch stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co.KG:

Einlage EUR 3.633.641,71 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert EUR 369.528,03

Sämtliche Gesellschaften haben ihren Sitz in Wien.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an zahlreiche Konzernunternehmen.

Beteiligungen

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

in TEUR	Wert lt. Bilanz	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	241 (420)	241 (420)	0 (0)
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	156.198 (536.247)	156.198 (182.730)	0 (353.517)
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	1.534 (1.211)	1.534 (1.211)	0 (0)
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände (Vorjahr)	13.145 (81.605)	12.798 (81.140)	347 (465)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mieten und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 382 (i.Vj. TEUR 491) sind bereits abgezogen.

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 10.327 kurzfristige Termineinlagen, mit TEUR 379 Steuerguthaben, mit TEUR 465 Forderungen aus Annuitätenzuschüssen und mit TEUR 1.248 die Betriebskostenverrechnung.

KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Hierunter werden Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 97.017 und ein Kassenbestand von TEUR 1 zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter dieser Position werden im Wesentlichen Garantieprovisionen und Zinsoptionsprämien (für Cap- und Collar-Verträge) erfasst, die entsprechend den Laufzeiten aufgelöst werden.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Swaps	415.086	-38.456
Caps	245.000	1.401
Collars	200.000	-13.825
Summe	860.086	-50.880

Aufgrund bestehender Sicherungszusammenhänge mit Kreditverbindlichkeiten erfolgte keine Bilanzierung der negativen Marktwerte.

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital in Höhe von TEUR 247.509 zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Die Kapitalrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
<u>gebundene</u>	
Agio	147.106
Unterschiedsbetrag gemäß Art I § 8 Abs 1 1. Euro-JuBeG	<u>4</u>
	<u>147.110</u>

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

GENUSSSCHEINKAPITAL

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

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

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2009 ergibt sich ein negativer Ergebnisanspruch von TEUR - 9.966 (i.Vj. TEUR 4.543)

UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand am 1.1.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand am 31.12.2009 TEUR
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen *)	10.214	-219	0	9.995

*) entfällt auf Sachanlagen (Gebäude)

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen betreffen ausschließlich Grundbucheintragungsgebühren (TEUR 82) und die Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 706. Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, und Veröffentlichungskosten (TEUR 1.330) sowie auf Personalkosten (TEUR 98), auf Entschädigungsleistungen (TEUR 2.700) und auf eine Vermietungsgarantie (TEUR 192).

VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	Wert laut Bilanz	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit Zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	247.694	96.896	52.698 *	98.100 *
(Vorjahr)	(373.502)	(218.378)	(69.538) *	(85.586) *
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.310	2.310	0	0
(Vorjahr)	(3.117)	(3.117)	(0)	(0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.004	62.004	0	0
(Vorjahr)	(39.224)	(39.224)	(0)	(0)
4. sonstige Verbindlichkeiten	79.162	16.201	23.863	39.098
(Vorjahr)	(91.283)	(12.864)	(28.852)	(49.567)
5. Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 WWFSG 1989	11.381	7.374	0	4.007
(Vorjahr)	(11.739)	(0)	(0)	(11.739)

*) davon dingliche Besicherung: TEUR 143.540 (i. Vj.: TEUR 90.391) (Grundpfandrecht)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Barvorlagen von mehreren Konzerngesellschaften.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 4.647 Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderung), welche bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen sind, mit TEUR 71.169 Barvorlagen sowie mit TEUR 919 Kautionen.

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

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes (TEUR 1.324), Zuschüsse des Magistrats sowie Mietvorauszahlungen (TEUR 30) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Laufzeiten der Mietverträge.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse entfallen mit TEUR 23.645 (i.Vj. TEUR 24.547) auf Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (einschließlich Erlöse aus der „Verwohnung“), mit TEUR 6.448 (i.Vj. TEUR 5.158) auf die Betriebskostenverrechnung und mit TEUR 69 (i.Vj. TEUR 36) auf sonstige Mieten.

Die Gesellschaft war nur im Inland tätig.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen unter anderem mit TEUR 980 (i.Vj. TEUR 1.102) auf Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen und mit TEUR 17.575 (i.Vj. TEUR 0) auf Aufwertungen gemäß § 202 UGB zu vier Immobilien, die als Sacheinlage in Kapitalgesellschaften eingebracht wurden, die unmittelbar darauf verkauft wurden. Weiters mit TEUR 4.633 (i.Vj. TEUR 0) auf Erlöse aus Abschlagszahlungen, mit TEUR 2.515 (i.Vj. TEUR 0) auf Kursgewinne, mit TEUR 489 (i.Vj. TEUR 489) auf die anteilige Auflösung der Wohnbauförderung, mit TEUR 280 (i.Vj. TEUR 538) auf Erlöse aus Verwaltungstätigkeiten für ausländische Töchter und mit TEUR 247 (i.Vj. TEUR 1.890) auf Provisionserträge.

AUFWENDUNGEN FÜR SONSTIGE

BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

Unter dieser Position werden mit TEUR 6.742 (i.Vj. TEUR 6.333) die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG für die vermieteten bebauten Liegenschaften und mit TEUR 3.732 (i. Vj. TEUR 4.339) Instandhaltungsaufwendungen erfasst.

PERSONALAUFWAND

Im § 231 Abs 2 Z 6 lit c sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 10 enthalten.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 26 Angestellte (einschließlich 3 Vorstandsmitglieder) und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 15 Angestellte einschließlich 3 Vorstandsmitglieder und keine Arbeiter.)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betragen insgesamt TEUR 985 (i.Vj.: TEUR 770). Davon entfallen auf Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 163 (i.Vj.: TEUR 48) und auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse TEUR 12 (i.Vj.: TEUR 10).

ABSCHREIBUNGEN

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von TEUR 8.583

(i.Vj. TEUR 9.071) und eine außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 4.673 (i.Vj. TEUR 1.313) ausgewiesen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die betrieblichen Steuern betreffen im Wesentlichen Kredit- und Pfandrechtsgebühren.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 11.950 (i.Vj. TEUR 10.034) entfallen im Wesentlichen mit TEUR 6.865 (i. Vj. TEUR 7.322) auf Verwaltungskosten (Verwaltungskosten lt. Managementvertrag mit IMMORENT Aktiengesellschaft, Wien, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Veröffentlichungskosten), mit TEUR 1.050 (i.Vj. TEUR 1.459) auf Verkaufskosten (Werbung, Vermittlungsprovisionen), mit TEUR 231 (i.Vj. TEUR 231) auf Garantiprovisionen, mit TEUR 320 (i.Vj. TEUR 104) auf Aufwendungen für Forderungsausfälle und die Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen, mit TEUR 3.030 (i.Vj. TEUR 0) auf Schadensfälle sowie mit TEUR 64 (i.Vj. TEUR 110) auf den Wertanpassungsaufwand für die erhaltenen Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 112 (i.Vj. TEUR 43) gewährt.

Angabe gem. § 237 Z 14 UGB: bezüglich der Angabe nach § 237 Z 14 UGB verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2009, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Hierunter werden der Beteiligungsertrag aus der typisch stillen Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG (TEUR 646) und jener der im Anlagevermögen gehaltenen Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG (TEUR 656) ausgewiesen.

ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

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

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 809 (i.Vj. TEUR 763) aus Bankzinsen und mit TEUR 7.223 aus Barvorlagen (i.Vj. TEUR 23.066).

ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung, in die insgesamt vier Immobilien als Sacheinlage eingebracht wurden.

AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN UND

AUS WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Hierunter gelangen im Wesentlichen die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den 100%igen Anteil an der WO Immobilienbeteiligungs GmbH (TEUR 15.085) und auf ein einer bulgarischen Tochtergesellschaft gegebenes Darlehen (TEUR 10.872) zum Ausweis.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der Zinsenaufwand resultiert mit TEUR 20.619 (i.Vj. TEUR 14.098) aus Bankzinsen, mit TEUR 1.588 (i.Vj. TEUR 811) aus Barvorlagen und mit TEUR 2.712 (i.Vj. TEUR 5.203) aus sonstigen Zinsen.

ERGEBNISANSPRUCH DER GENUSSSCHEININHABER

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber wird für das Jahr 2009 ein Ertrag von TEUR 9.966 (i.Vj. Aufwand TEUR 4.543) ausgewiesen.

ZUWEISUNG ANTEILIGE STILLE RESERVEN IM
IMMOBILIENVERMÖGEN FÜR DIE GENUSSSCHEINE

Gemäß § 6 Abs 4 der Genussscheinbedingungen haben die Genussscheininhaber bei Laufzeitende, bei Kündigung und im Falle der Auflösung Anspruch auf einen Anteil an den in der Konzernbilanz (nach IFRS) nicht bilanzierten stillen Reserven. Zum 31. Dezember 2009 errechnete sich dieser Anteil mit TEUR 484 (i.Vj. TEUR 1.679). Die Veränderung zum Vorjahr von TEUR 1.195 wird als Ertrag ausgewiesen.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 649 den Körperschaftsteuer-Aufwand der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2009. Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von TEUR 768 sowie eine ausländische Körperschaftsteuer-Gutschrift für Vorperioden in Höhe von TEUR 8 zum Ausweis.

Der Körperschaftsteuer-Aufwand von TEUR 649 entfällt mit TEUR 635 auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und mit TEUR 14 auf die Auflösung der un versteuerten Rücklagen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Unter dieser Position gelangen Verpflichtungen aus gegenüber Kreditinstituten abgegebenen Bürgschaften und Garantien (TEUR 184.382) sowie Patronatserklärungen (TEUR 237.531) für Konzerngesellschaften zum Ausweis.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

V. KONZERNBEZIEHUNGEN

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

VI. SONSTIGES

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Richard WILKINSON, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien
Christian HAGER, Krems (seit 23.6.2009)
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien
Mag. Peter NEMSCHAK , Wien
Univ.Prof.Dr. Reinhold SCHÜRER-WALDHEIM, Wien

Vorstand:

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

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

Wien, am 14. April 2010

MMag. Holger SCHMIDTMAYR e.h.

Mag. Ernst VEJDOVSZKY e.h.

Mag. Friedrich WACHERNIG e.h.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

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

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

Wien, am 14. April 2010

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

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