

Q1 ZWISCHENBERICHT
ZUM 31.03.2011

OMV Head Office (Hoch Zwei) - Wien, Österreich



Unsere Nähe ist unsere Stärke.



KENNZAHLEN

		01.01.–31.03. 2011	01.01.–31.03. 2010
Umsatz	EUR Mio.	48,3	35,6
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	38,7	29,0
EBITDA	EUR Mio.	24,1	18,1
EBIT	EUR Mio.	26,6	15,8
EBT	EUR Mio.	5,5	4,1
Periodenergebnis	EUR Mio.	5,4	6,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.175,4	2.169,6
Eigenkapital	EUR Mio.	531,7	527,2
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.643,6	1.642,4
Eigenkapitalquote (inkl. Genusssrechtskapital)	in %	36	36
Investitionen	EUR Mio.	6,0	42,4
Operativer Cashflow	EUR Mio.	27,5	15,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-5,6	-14,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-91,8	-35,2
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	58,4	173,4
NOI-Ratio	in %	50	52
Loan-to-Value-Ratio	in %	60	57
FFO	EUR Mio.	10,0	9,1
Ergebnis je Aktie	EUR	0,04	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,45	8,15
Kurs-Abschlag vom NAV	in %	40	39
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,40	0,23
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	2.012,5	1.847,1
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,2	99,5



Bürogebäude Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei

Inhalt

BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	6
ZWISCHENLAGEBERICHT	8
Der Markt im Überblick	8
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	12
Chancen und Risiken	14
Ausblick 2011	15
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2011	17
FINANZKALENDER	36
KONTAKT / IMPRESSUM	37

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Start ins Jahr 2011 war für die Sparkassen Immobilien AG erfolgreich: Wir konnten im ersten Quartal im Vergleich zur Vorjahresperiode wesentliche Kennzahlen deutlich steigern, die Weichen für wichtige neue Projekte stellen und stehen bereits bei sechs Analysehäusern am Bewertungsradar. Auch wenn das Tempo der wirtschaftlichen Erholung in unseren Märkten innerhalb der Europäischen Union weiterhin unterschiedlich ist, können wir grundsätzlich bestätigen, dass es wieder bergauf geht.

Am Ende des ersten Quartals eröffneten wir mit dem Bürogebäude Galvaniho 4 unser drittes Objekt am bewährten Galvaniho-Standort zwischen Innenstadt und Flughafen Bratislava. Die voll vermietete Immobilie wurde an renommierte Firmen wie Samsung, Oracle und Bosch-Siemens offiziell übergeben. Damit konnten wir unsere Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 500 Mio. erfolgreich fertigstellen und eröffnen.

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, haben wir mit der Internalisierung wesentlicher Teile des Asset Managements die Vermietungsaktivitäten bei unseren bestehenden Objekten intensiviert. Diese Arbeit zeigt erste Erfolge: So konnten wir in Budapest 3.800 m² Fläche in unserem Gebäude Maros utca Business Center an das Beratungsinstitut Educatio und im Berliner Lützow Center über 5.000 m² langfristig an eine Stiftung vermieten. Auch in unseren Shoppingcentern waren wir sehr aktiv und konnten renommierte Marken wie Calvin Klein und Pepe Jeans sowie mit dem Adidas Performance Store ein äußerst attraktives Vertriebskonzept in unsere Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center bringen. Die Schwerpunkte unserer Tätigkeiten in Bukarest und Sofia werden auch in den kommenden Monaten verstärkt auf Vermarktungsaktivitäten liegen. Gespräche mit potenziellen neuen Mietern aus dem internationalen Markenbereich laufen sehr Erfolg versprechend.

Bei den Entwicklungsgrundstücken in unseren Investitionsmärkten – alle in Hauptstädten der Europäischen Union – arbeiten wir an Widmungen und Genehmigungen. So liegt für unser Büroprojekt Grivitei in Bukarest die Flächenwidmung vor, sodass wir derzeit die Konzepterstellung und Vorbereitung der Baugenehmigung im Fokus haben. Sobald die entsprechenden Genehmigungen vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, wird mit dem Bau einzelner Projekte begonnen.



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

Operativ erfolgreiches erstes Quartal

Mit der operativen Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG im ersten Quartal 2011 sind wir sehr zufrieden: Sowohl unsere Mieterlöse in Höhe von EUR 30,3 Mio. als auch die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 8,4 Mio. sind im Jahresvergleich deutlich gestiegen. Die sehr gute Entwicklung des Hotelmarkts, der allgemein als Frühindikator für die wirtschaftliche Situation gilt, lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken. In Folge verbesserte sich das Bruttoergebnis um über 40 % auf EUR 27,7 Mio. Unser EBIT verzeichnete sogar ein Plus von 68,7 % und stieg auf EUR 26,6 Mio. Insgesamt schlossen wir das erste Quartal 2011 mit einem erfreulichen Periodenüberschuss von EUR 5,4 Mio. ab.

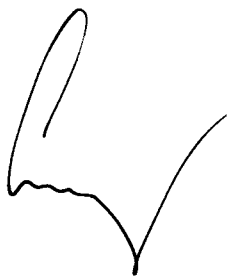
Die zusätzlichen Mieterlöse aus den neu eröffneten Entwicklungsprojekten und den Akquisitionen im Wiener Viertel Zwei führten zur Erhöhung des operativen Cashflows. Der Anstieg von EUR 15,3 Mio. im Vorjahresquartal auf EUR 27,5 Mio. spiegelt die angekündigte Erhöhung der Unternehmensprofitabilität wider. Auch den Net Asset Value, den inneren Wert der Aktie, konnten wir von EUR 8,34 per Jahresende auf EUR 8,45 per Quartalsultimo erhöhen.

CA Cheuvreux und Edge Capital nehmen S IMMO Coverage auf

Auf dem Kapitalmarkt arbeiten wir weiterhin intensiv daran, das vorhandene Potenzial der S IMMO Aktie aufzuzeigen und die Differenz zwischen Kurs und Net Asset Value zu schließen. Im ersten Quartal 2011 bewegte sich die Aktie bei einem Kurs von rund EUR 5,00 seitwärts. Mit neuen Coverages durch CA Cheuvreux und Edge Capital wird die S IMMO Aktie von zwei weiteren renommierten Analysehäusern beobachtet. Alle Analysen streichen das hohe Potenzial hervor, das sich durch die Differenz zwischen Aktienkurs und NAV ergibt.

Die Aufnahme in branchenrelevante Indizes und die Vereinfachung der Kapitalstruktur stehen auf unserer Agenda für die kommenden Quartale. In diesem Sinne verstärkten wir im ersten Quartal unsere IR-Aktivitäten und gestalteten unsere Kommunikation noch transparenter und dialogorientierter. Wir laden Sie hiermit ein, unsere neue Website www.simmoag.at zu besuchen und sich von den neuen Service-Angeboten wie diversen Social-Media-Kanälen oder unserem Bestellservice per E-Mail oder SMS ein Bild zu machen, und freuen uns auf Ihr Feedback.

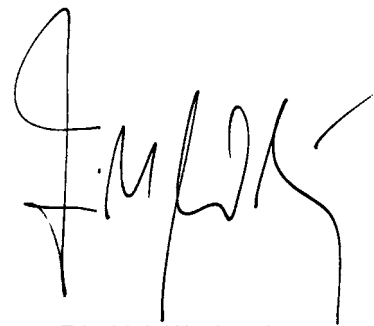
Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig



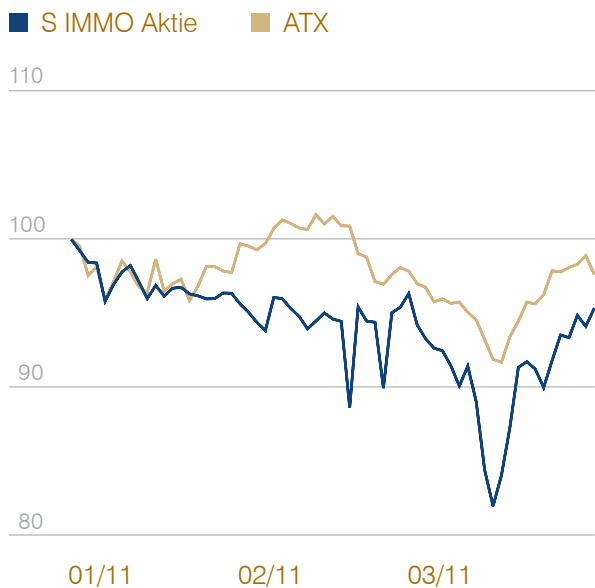
Unsere Aktie

Das erste Quartal 2011 war von stark volatilen Märkten geprägt. Die Ursachen dafür sind vielfältig: Einerseits verunsicherten Umweltkatastrophen in Australien und Japan sowie der Störfall im japanischen Atomkraftwerk Investoren. Andererseits sind die sich ausweitenden Konflikte in Ägypten, Tunesien, Libyen, Syrien sowie im Jemen und die damit

einhergehende Angst vor einer Erdölverknappung für die international schwankenden Kapitalmärkte verantwortlich. In Europa haben sich die Sorgen der Anleger durch die hohe Staatsverschuldung Portugals und Griechenlands verstärkt. Diese Ereignisse dämpften die langsame Erholung der Weltwirtschaft und belasteten die Aktienkurse stark.

Kursentwicklung

indiziert vom 01.01.2011 bis 31.03.2011



In diesem Umfeld bewegte sich die S IMMO Aktie seitwärts bei rund EUR 5,00. Der österreichische Leitindex ATX verlor in den ersten drei Monaten 2011 knapp 0,7 % und schloss am 31.03.2011 bei 2.904,47 Zählern. Ende des ersten Quartals wurden drei österreichische Immobilienaktien in den ATX aufgenommen.

Perfomancedaten S IMMO Aktie

(ISIN AT0000652250)	
1 Jahr	1,94 %
3 Jahre (p.a.)	-9,86 %

Perfomancedaten S IMMO INVEST Genusscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	5,40 %	5,20 %
3 Jahre (p.a.)	-3,50 %	-1,80 %

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2010	4,950	72,000	72,000	2.634,00	148,40
31.12.2010	5,280	70,310	72,000	2.904,47	188,26
31.03.2011	5,046	72,670	72,680	2.882,18	196,18

Der S IMMO INVEST Genussschein konnte mit beiden Tranchen im ersten Quartal 2011 zulegen: Tranche I (ISIN AT0000795737) verzeichnete einen Zuwachs von 3,4 %, Tranche II (ISIN AT0000630694) stieg um 1 %.

Der Vorstand der Sparkassen Immobilien AG hat nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein von 19.01. bis 08.04.2011 gestartet. Insgesamt wurden 51.399 Genussscheine mit einem Gesamtbetrag von rund EUR 3,7 Mio. zurückgekauft. Damit wurde ein erster Schritt zur Vereinfachung der Kapitalstruktur der Gesellschaft gesetzt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2010 eine Ausschüttung von EUR 4,36 pro Genussschein beschlossen, die Ende April 2011 ausgezahlt wurde.

IR-Aktivitäten: Nähe zu unseren Anlegern

Auch im Jahr 2011 hat die Sparkassen Immobilien AG ihre Kontakte zu den Anlegern gepflegt und war bei zahlreichen Veranstaltungen im In- und Ausland

präsent. Diese Nähe wird durch das neue Logo, den prägnanteren Markennamen und den neuen Unternehmensauftritt, vor allem im Internet, unterstützt.

International wurden im ersten Quartal 2011 Gespräche mit Investoren auf der Real Estate Conference von HSBC in Frankfurt geführt. Mit der Erste Group wurden Termine mit bestehenden und potenziellen Investoren in London wahrgenommen. Seit Mai 2011 wird die Sparkassen Immobilien AG von sechs Analysehäusern bewertet.

In Österreich nahm das Management zum zweiten Mal an der Investmentkonferenz der Raiffeisen Centro Bank in Zürs teil. Bei dieser Gelegenheit wurde das Unternehmen interessierten Anlegern vorgestellt. Darüber hinaus konnten inländische Kontakte gestärkt und neue Kontakte – vor allem in die Schweiz – geknüpft werden. Die S IMMO Gruppe war auch bei der MIPIM, der weltweit wichtigsten Immobilienfachmesse in Cannes, als Aussteller und bei mehreren Immobilienveranstaltungen am Podium präsent.

CA Cheuvreux und Edge Capital veröffentlichen Erstcoverage über S IMMO:
www.simmoag.at/investor-relations

Aktiendaten		01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Schlusskurs (per 31.03.)	EUR	5,046	4,95
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	77.800	75.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,04	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,45	8,15
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,40	0,23
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,12	5,50
Kurs-Abschlag zum NAV (per 31.03.)	in %	40	39

Zwischenlagebericht

Der Markt im Überblick

Die Regionen Europas zeigen derzeit eine unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung. Während einige Länder wie zum Beispiel Deutschland Anzeichen einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung aufweisen, haben andere Staaten vor allem mit hohen Staatsverschuldungen zu kämpfen.

Sparprogramme und steigende Arbeitslosenquoten führen in manchen Ländern zu instabilen Verhältnissen. Langfristig ist jedoch zu hoffen, dass die Bemühungen zur Verringerung der Staatsschulden und die Restrukturierungsprogramme einen erheblichen Beitrag zu nachhaltigem Wachstum leisten werden.

Es ist davon auszugehen, dass die EZB die Zinsen in Europa schneller und stärker erhöhen wird, als dies in anderen großen Wirtschaftsräumen der Fall sein wird.

Deutschland, das derzeit die höchsten Wachstumsraten seit 1991 verzeichnet, ist mit einem BIP von 3,6 % im Jahr 2010 die Triebfeder des europäischen Optimismus. Für Zentraleuropa wird ein Wachstum von 4,0 % im Jahr 2011 erwartet, was gegenüber dem Wachstum des Jahres 2010 von 3,9 % einer geringfügigen Erhöhung entspricht.

Die wirtschaftliche Dynamik des Immobilienmarkts wird zu einer Verschiebung der Anlegernachfrage nach ertragbringenden und risikoarmen Produkten

führen, wobei der Druck auf Spitzenrenditen weiter steigen wird. In einem nach wie vor angebotsgesteuerten Markt könnte sich die Restrukturierung der Banken und ihrer Kreditbestände im Verlauf des kommenden Jahres als Katalysator für einen stärkeren Aufschwung des Anlageangebots und der Anlageaktivitäten erweisen.

ÖSTERREICH

Der Wiener Büroimmobilienmarkt verzeichnete in den letzten Monaten eine Aufwärtsbewegung. Die Spitzenmieten für Büroobjekte stiegen gegenüber dem Vorquartal geringfügig um 2,7 % auf EUR 23,50/m²/Monat und um 5,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenrenditen im Büroimmobilienbereich lagen in Wien bei 5,25 % und blieben damit im Vergleich zum vorhergehenden Quartal unverändert.

Der Wiener Retail-Markt verzeichnete ebenfalls ein leichtes Wachstum. Die Spitzenmieten stiegen kontinuierlich auf EUR 225,00/m²/Monat, was einem Anstieg von 0,5 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Trotz dieser leichten Erhöhung sanken die Spitzenrenditen auf 5,03 %, ein Rückgang um 5 Basispunkte gegenüber dem vorhergehenden Quartal und um 15 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr.

DEUTSCHLAND

Deutschland konnte seine Position als einer der wichtigsten Anlagemärkte der Welt erneut stärken: Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienbereich betrug im ersten Quartal 2011 EUR 5,5 Mrd., was einem Gesamtanstieg von 18 % im Jahresvergleich entspricht.

Die fünf Hauptinvestitionszentren Berlin, Frankfurt, München, Hamburg und Düsseldorf sind für 27 % der gesamten deutschen Umsätze aus Immobilienanlagen verantwortlich. Vor einigen Jahren machten diese Städte noch die Hälfte der Umsätze aus. Spitzenreiter im ersten Quartal 2011 war Düsseldorf mit einem Umsatz von EUR 301 Mio., eine Steigerung von 208 %, die größtenteils auf den Verkauf des Rheinpark-Centers in Neuss mit einer Retail-Fläche von 37.300 m² an Union Investment zurückzuführen war. Der Grund für den Rückgang in den anderen vier Großstädten (Berlin verzeichnete einen Umsatzrückgang um 45 %, während München ein Minus von 55 % hinnehmen musste), waren fehlende große Einzeltransaktionen.

Der deutsche Büromarkt zeigte Anzeichen einer positiven Entwicklung und Erholung, die dem allgemeinen Wirtschaftswachstum in Deutschland entsprach. Bei den Büromieten lag Berlin mit einer Mieterhöhung von 4,8 % gegenüber dem vorhergehenden Quartal auf EUR 22,00/m²/Monat klar an der Spitze. Dies entspricht einem Anstieg von 10 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenrenditen verzeichneten gegenüber dem vorhergehenden Quartal einen leichten Rückgang um 10 Basispunkte auf 5,20 % und einen Rückgang um 30 Basispunkte im Jahresvergleich. Andere Teile des Markts stagnierten mehr oder weniger, wobei die Mieten in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg im Vergleich zum vorhergehenden Quartal unverändert blieben. Im Jahresvergleich sanken die Mieten in Hamburg um 2,2 %, Frankfurt

blieb unverändert, während München und Düsseldorf jeweils ein Wachstum von 1,7 % bzw. 2,2 % verzeichneten.

Die Renditen waren in diesen fünf Städten gleichbleibend. Berlin verzeichnete einen minimalen Rückgang um nur 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal und einen Rückgang um 30 Basispunkte im Jahresvergleich. Düsseldorf, Hamburg und München blieben gegenüber dem Vorquartal relativ stabil, fielen jedoch um 10 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr. Frankfurt musste einen Rückgang um 20 Basispunkte hinnehmen. Die Investitionsaktivitäten im gewerblichen Sektor werden 2011 mit einem geschätzten Transaktionsvolumen von mindestens EUR 20 Mrd. voraussichtlich relativ stark bleiben.

Die Retail-Mieten in Deutschland blieben in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München durchgehend stabil. Berlin war die einzige Stadt, die keinen Rückgang bei den Spitzenrenditen meldete, während die Renditen in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München im Vergleich zum Vorquartal um jeweils 10 Basispunkte sanken.

Die Wohnungsnachfrage stieg in Deutschland ähnlich wie in Österreich – und hier vor allem in Wien – deutlich an. Folglich stiegen die Preise für neue Familienwohnungen (einschließlich Doppel- und Reihenhäusern) in Deutschland seit Februar 2010 um durchschnittlich 4,9 %.

Bei bestehenden Wohnhäusern wurde ein Preisanstieg von 1,9 % im Jahresvergleich verzeichnet. Der Preisanstieg bei Neuwohnungen betrug 5,8 %, während bestehende Wohnungen um 2,7 % teurer wurden. Die Städte, die den höchsten Anstieg im Jahresvergleich verzeichneten, waren München und Berlin mit kräftigen Steigerungen von jeweils 12,2 % und 10,5 % für Neubauwohnungen.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Die Spitzenbüromieten in Budapest blieben mit EUR 20,00/m²/Monat sowohl gegenüber dem letzten Quartal als auch im Jahresvergleich unverändert. Die Spitzenrenditen lagen in diesem Quartal wieder bei 7,50 %, was einem Rückgang von 50 Basispunkten im Jahresvergleich entspricht.

Die Spitzenmieten für Retail-Objekte entwickelten sich im Gleichklang mit den Büros Spitzenmieten und blieben mit EUR 90,00/m²/Monat sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch im Jahresvergleich stabil. Die Spitzenrenditen betragen im Vergleich zum vorhergehenden Quartal stabile 7,00 %, fielen jedoch im Jahresvergleich um 75 Basispunkte.

Wie bereits in Budapest zu beobachten war, blieben die Mieten für Büros in Spitzenlagen auch in Bratislava mit EUR 17,00/m²/Monat sowohl im Vergleich zum vorhergehenden Quartal als auch im Jahresvergleich unverändert. Dieselbe Entwicklung war bei den Spitzenrenditen zu beobachten, die sich mit 7,25 % im Vergleich zum letzten Quartal nicht bewegten. Im Jahresvergleich war jedoch ein Rückgang um 25 Basispunkte zu verzeichnen.

Der Retail-Markt in Bratislava blieb im Vergleich zum vorhergehenden Quartal und zum Vorjahr sowohl in Bezug auf Spitzenmieten als auch in Bezug auf Spitzenrenditen stabil. Die Spitzenmieten lagen unverändert bei EUR 54,00/m²/Monat, während die Spitzenrenditen konstant bei 8,50 % lagen.

Die Spitzenbüromieten in Prag zeigten ebenfalls keine Veränderung gegenüber dem Vorquartal und dem Vorjahr. Sie blieben mit EUR 21,00/m²/Monat konstant. Die Spitzenbürorenditen fielen gegenüber dem vorhergehenden Quartal um 25 Basispunkte auf 6,50 % und gegenüber dem Vorjahr um 50 Basispunkte.

Die Spitzenmieten im Retail-Sektor blieben sowohl im Vergleich zum letzten Quartal als auch gegenüber dem Vorjahr mit EUR 170,00/m²/Monat stabil. Bei den Spitzenrenditen verzeichnete Prag sowohl gegenüber dem vorhergehenden Quartal als auch gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 25 Basispunkte.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

In Sofia erreichten die fertiggestellten neuen Büroflächen mit 265.000 m² einen Höchstwert im Jahr 2010. Dies führte zu einem Leerstand von nahezu einem Viertel der gesamten Büroflächen – eine Entwicklung, die eine Intensivierung des Wettbewerbs und einen Rückgang der Mieten nach sich zog. Die Folge war, dass Spitzenbüromieten in Sofia im Jahresvergleich um 5,1 % fielen, aber gegenüber dem vorhergehenden Quartal mit EUR 14,00/m²/Monat stabil blieben. Die Spitzenrenditen für Büros in Sofia betragen 9,50 %, was einem Rückgang von 50 Basispunkten sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch im Jahresvergleich entspricht.

Die Spitzenmieten für Retail-Objekte in Sofia gingen gegenüber dem Vorjahr um fast 12 % zurück, pendelten sich jedoch bei EUR 40,00/m²/Monat ein und blieben gegenüber dem vorhergehenden Quartal unverändert. Die Spitzenrenditen lagen bei 8,00 % – ein Wert, der sowohl im Quartals- als auch im Jahresvergleich konstant blieb.

Die Spitzenbüromieten in Bukarest zeigten mit EUR 19,50/m²/Monat keine Veränderung. Bei den Spitzenrenditen war im vorhergehenden Quartal ein leichter Rückgang um 25 Basispunkte bzw. im Jahresvergleich ein Rückgang um 75 Basispunkte auf 8,75 % zu beobachten. Die Zunahme der modernen

Büroflächen in Bukarest, die 2010 und im ersten Quartal 2011 zu verzeichnen war, ist die Folge der Fertigstellung verschobener Projekte wie zum Beispiel der Petrom City, des mit 70.000 m² größten eigentümergenutzten Bürokomplexes in Rumänien.

Im Retail-Sektor lagen die Spitzenmieten in Bukarest bei EUR 70,00/m²/Monat, gingen jedoch im Jahresvergleich um 3,5 % zurück. Die Spitzenrenditen blieben im Quartalsvergleich trotz des geringfügigen Rückgangs von 25 Basispunkten mit 10,25 % konstant.

In Zagreb blieben die Spitzenbüromieten mit EUR 16,00/m²/Monat im Vergleich zum Vorquartal stabil, verzeichneten jedoch im Jahresvergleich einen Rückgang um 4,2 %. Wie in Bukarest und Sofia blieben die Renditen sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahr unverändert und lagen bei beeindruckenden 8,30 %. Allerdings begannen die Leerstände gegen Ende 2010 und zu Beginn des ersten Quartals 2011 zuzunehmen.

Bei den Transaktionsaktivitäten in den SEE-Regionen Kroatien, Bulgarien und Rumänien war auf Grund einiger institutioneller Kauftransaktionen eine Zunahme festzustellen. Der Großteil der Aktivitäten konzentriert sich weiterhin auf den Retail-Sektor, wobei die von der Finanzkrise stark betroffenen Volkswirtschaften Bulgariens und Rumäniens eine langsame Erholung verzeichnen.

HOTELS

Die Hotelmärkte in Wien und Budapest setzten die positive Entwicklung des zweiten Halbjahres 2010 deutlich fort. Insbesondere der März entwickelte sich sehr gut. Wien verzeichnete den bisher nächststärksten März mit einem Plus von 3,3 % bei den Gästenächtigungen gegenüber dem Vorjahr. Noch erfreulicher ist der Anstieg des Hotellerieumsatzes, der mit über 5 % in den ersten beiden Monaten noch deutlicher ausfiel.

Während im Vorjahr die Zuwächse noch vorwiegend auf die Auslastung beschränkt waren, konnte in Wien im ersten Quartal 2011 ein deutlicher Anstieg der Zimmerpreise registriert werden. Auch Budapest konnte – unter anderem dank der EU-Präsidentschaft – nach einer langen Phase der Stagnation wieder Steigerungen von Auslastung und Zimmerpreisen registrieren.

Prag, Bratislava und Bukarest, die von den Folgen der Wirtschaftskrise am stärksten getroffen worden waren, konnten diese positive Entwicklung noch nicht ganz aufgreifen, wenngleich eine Stabilisierung eingetreten ist. Dies ist insbesondere auf zahlreiche Hotelneueröffnungen und den damit in Zusammenhang stehenden Zuwachs an Zimmern in den letzten Jahren zurückzuführen. Dieser konnte trotz Nachfragesteigerungen noch nicht vollständig absorbiert werden.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Die S IMMO Gruppe besitzt per 31.03.2011 insgesamt 248 Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 2.012,5 Mio. und einer Gesamtfläche von rund 1,5 Mio. m². Die Gebäude befinden sich primär in Wien, Berlin, Hamburg, Prag, Bratislava, Budapest, Sofia, Bukarest und Zagreb.

Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 31,5 % sowie in Deutschland mit 28,4 % den größten Anteil am Immobilienportfolio. Die Immobilien in SEE machen 21,1 % aus, in CEE befinden sich 19,0 % der Gebäude. Das Portfolio ist sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsarten ausgewogen diversifiziert.

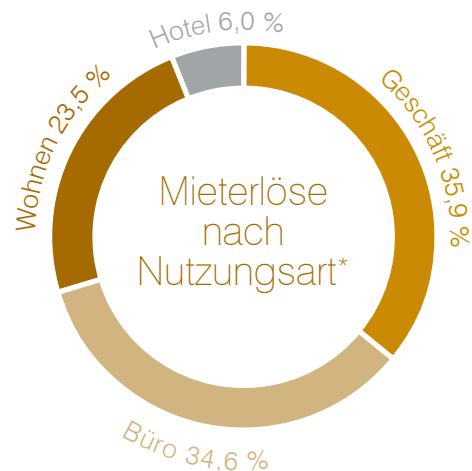
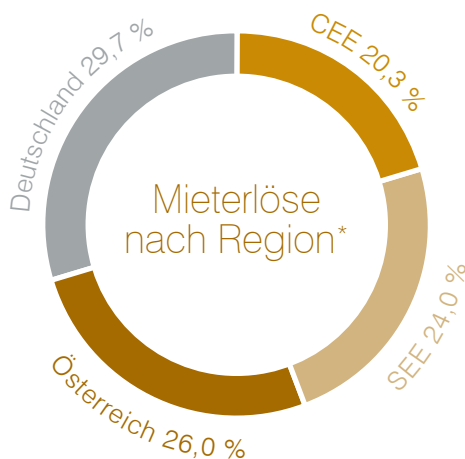
Der Immobilienbestand setzt sich, nach Nutzungsart betrachtet, aus Büro- (32,8 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (24,3 %) sowie Hotels (15,9 %) zusammen. Der Vermietungsgrad liegt bei sehr guten 91,6 %.

Überblick der Mietrenditen

in %	31.03.2011
Deutschland	6,3
Österreich	5,8
SEE	7,8
CEE	7,4
Gesamt	6,6

Entwicklung des Bruttoergebnisses

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



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Die sehr gute Entwicklung des Wiener und Buda-
pester Hotelmarkts wirkte sich positiv auf die Erlöse
aus der Hotelbewirtschaftung der S IMMO Gruppe
aus, welche sich im Vergleich zum ersten Quartal
des Vorjahres von EUR 7,1 Mio. auf EUR 8,4 Mio.
verbesserten. Trotz leicht gestiegener Aufwendun-
gen aus der Hotelbewirtschaftung erhöhte sich der
Ergebnissaldo um etwa 50 % auf EUR 1,2 Mio. per
31.03.2011.

Aufgeteilt nach Regionen setzten sich die Mieterlöse
des ersten Quartals folgendermaßen zusammen:
Deutschland bildete mit 29,7 % das größte Seg-
ment, gefolgt von Österreich mit 26,0 % und SEE mit
24,0 %. Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil
von 20,3 % auf.

Die Geschäftsflächen leisteten mit 35,9 % den größ-
ten Beitrag zu den Mieterlösen, gefolgt von Büroflä-
chen mit 34,6 % und Wohnungen mit 23,5 %. Die
vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum
einen Anteil von 6,0 %. Die Ergebnisse des Vienna
Marriott Hotels und des Budapest Marriott Hotels,
die in Form von Managementverträgen betrieben
werden, sind in den Erlösen aus der Hotelbewirt-
schaftung ausgewiesen.

Durch die beschriebene Entwicklung verbesserte
sich das Bruttoergebnis im ersten Quartal 2011
um 40,8 % auf EUR 27,7 Mio. (Q1 2010: EUR
19,7 Mio.).

Entwicklung der Ertragslage

Durch erfolgreiche Verkäufe von vier Eigentumswoh-
nungen der Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010
in Wien betrug der Gewinn aus der Veräußerung von
Immobilien EUR 0,6 Mio. Im Berichtszeitraum ver-
besserte sich das EBITDA von EUR 18,1 Mio. auf
EUR 24,1 Mio. Das entspricht einem beachtlichen
Plus von 32,7 %.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrug
EUR 5,0 Mio. In Folge konnte das EBIT gegenüber
dem ersten Quartal des Vorjahres um bemerkens-
werte 68,7 % auf EUR 26,6 Mio. gesteigert werden.

Das Finanzergebnis betrug EUR 17,6 Mio. per
31.03.2011 und enthielt einen nicht cash-wirksamen
Fremdwährungsverlust von EUR 4,1 Mio. Insgesamt
konnte das erste Quartal 2011 mit einem Perioden-
überschuss von EUR 5,4 Mio. abgeschlossen wer-
den (Q1 2010: EUR 6,0 Mio.).

Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations lagen trotz des gestie-
genen Finanzierungsaufwands mit EUR 10,0 Mio.
um 9,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.
Zur Berechnung des FFO wurde das Periodener-
gebnis um nicht-cashwirksame Positionen wie Ab-
schreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von
Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdiffe-
renzen sowie um alle Effekte aus der Bedienung der
Genussscheine bereinigt.

Net Operating Income (NOI)

Das Net Operating Income hat sich auf Grund der
Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten und der
Akquisitionen im Viertel Zwei von EUR 18,6 Mio. auf
EUR 24,1 Mio. erhöht.

Aufstellung des NOI per 31.03.

	01-03/ 2011	01-03/ 2010	Ver- änderung
NOI in Mio. EUR	24,1	18,6	29,9 %
NOI-Marge in %	50,0	52,2	-2,2 PP

Cashflow

Die zusätzlichen Mieterlöse aus den Neueröffnungen und den Immobilienankäufen im Viertel Zwei waren im Wesentlichen für die Erhöhung des operativen Cashflows auf EUR 27,5 Mio. im ersten Quartal 2011 (Q1 2010: EUR 15,3 Mio.) verantwortlich.

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe betrug EUR 2.175,4 Mio. per 31.03.2011 (31.12.2010: EUR 2.256,2 Mio.). Der Cashbestand belief sich auf EUR 58,4 Mio. per 31.03.2011.

Im ersten Quartal 2011 wurde ein Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein gestartet. Während der Rückkaufperiode wurden bis zum 08.04.2011 insgesamt 51.399 Genussscheine

im Wert von rund EUR 3,7 Mio. zurückgekauft. Innerhalb des ersten Quartals wurden 44.024 Genussscheine vom Unternehmen erworben und eingezogen. Daraus ergab sich ein Genussrechtskapital per 31.03.2011 von EUR 243,9 Mio. In diesem Betrag ist die Ausschüttung von EUR 4,36 je Genussschein, welche am 28.03.2011 vom Aufsichtsrat beschlossen wurde, berücksichtigt. Die Auszahlung erfolgte am 28.04.2011.

Net Asset Value (NAV)

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

Chancen und Risiken

Die Chancen und Risiken der verschiedenen Geschäftsbereiche innerhalb der S IMMO Gruppe sowie deren Gesamteinschätzung sind im Geschäftsbericht 2010 (S. 68 ff.) detailliert aufgeschlüsselt.

Immobilien-spezifischen Risiken vor allem in Bezug auf aktuelle Marktentwicklungen begegnet die S IMMO Gruppe mit der ausgewogenen Streuung ihres Portfolios nach Regionen und Nutzungsarten. Wie im Kapitel Marktüberblick (S. 8 ff.) dargestellt, entwickelt sich beispielsweise die deutsche Volkswirtschaft sehr positiv. Von diesem Trend profitiert das deutsche Wohnportfolio der S IMMO Gruppe, wo sowohl der Vermietungsgrad als auch die Mieteinnahmen laufend verbessert werden. Der österreichische Immobilienmarkt zeigt ebenfalls solides Wachstum.

Die S IMMO Gruppe beobachtet diese Entwicklung sorgfältig und wird Verkaufsoportunitäten vor allem im Wohnsektor gegebenenfalls nutzen. Die Immobilienwirtschaft in Zentraleuropa weist im Vergleich zu den Vorquartalen einen stabilen Trend auf. Im Gegensatz dazu liegen die aktuellen Marktentwicklungen in Südosteuropa noch hinter den Erwartungen, sodass die Auswirkungen der niedrigeren Kaufkraft auf die Umsätze der Einkaufszentren in Bukarest und Sofia weiterhin spürbar sind.

Im Hinblick auf finanzielle Risiken sieht das Unternehmen in den kommenden Monaten eine höhere Wahrscheinlichkeit von steigenden Zinsen. Die Anhebung des Leitzinssatzes durch die EZB im April 2011 sowie die zu erwartenden Leitzinserhöhungen im zweiten Quartal werden sich auf Grund der ver-

traglichen Regelungen groÙtenteils frÙhestens ab dem dritten Quartal auswirken. Durch entsprechende MaÙnahmen hat sich die S IMMO Gruppe fÙr aktuell aufzunehmende Finanzierungen das niedrige Zinsniveau sichern kÙnnen. KÙnftige ZinserhÙhungen werden das Unternehmen durch die gezielte Zins-

absicherungsstrategie in abgeschwÙchter Form treffen – nur etwas mehr als ein Drittel der ZinserhÙhungen wird sich in den Finanzierungskosten der S IMMO Gruppe niederschlagen.

Ausblick 2011

Das erste Quartal 2011 ist fÙr die S IMMO Gruppe gut verlaufen. In den nÙchsten Quartalen ist mit weiteren Zuwachsen zu rechnen, wobei in den kommenden Jahren die ErhÙhung der Unternehmensprofitabilität im Vordergrund steht.

Drei SÄulen bilden die Voraussetzung fÙr diese Entwicklung: Im Jahr 2010 hat die S IMMO Gruppe alle Entwicklungsprojekte nahezu vollstÄndig abgeschlossen. Durch erfolgreiches Asset Management wurden die MieterlÙse gesteigert. Trotz der – speziell in SÙdosteuropa – teils noch immer herausfordernden Rahmenbedingungen, konnten neue Mieter gewonnen und die Vermietungssituation laufend verbessert werden.

So hat beispielsweise Adidas Anfang April seinen Performance Store, das leistungsfähigste Vertriebskonzept des Hauses, im Bukarester Einkaufszentrum Sun Plaza erÙffnet. In Budapest konnten im Maros utca Business Center 3.800 m² an Educatio, ein Beratungsinstitut fÙr Studenten, vermietet werden.

Ein weiterer Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren wurde in Berlin mit einer Stiftung abgeschlossen. Die FlÄche von rund 5.000 m² im LÙtzow Center wird kÙnftig als Studentenwohnheim genutzt. Die

Ende 2010 abgeschlossene Akquisition der drei GebÄude im Wiener Viertel Zwei hat das Portfolio um mehr als 80.000 m² vergrÙÙert. Diese FlÄchen werden ebenso zur kontinuierlichen Steigerung der UmsÄtze beitragen.

Unser Unternehmenserfolg steht im Zusammenhang mit unserer strategischen Ausrichtung, aber auch mit der Entwicklung der jeweiligen MÄrkte. So werden wir die gÙnstigen Marktbedingungen in Österreich und Deutschland fÙr vorteilhafte Verkaufschancen nutzen und das Revitalisierungsprogramm in Berlin fortsetzen. Die laufende Verbesserung des Portfolios steht dabei im Vordergrund.

Im Gegensatz dazu gestaltet sich die Situation in SÙdosteuropa herausfordernder – vor allem in Sofia ist mit einer deutlichen VerzÙgerung des Aufschwungs zu rechnen. Wirtschaftsexperten sehen allerdings gerade fÙr diese Region mittel- und langfristige das hÙchste Wachstumspotenzial. Diese Trendwende wird einen deutlich positiven Einfluss auf die Entwicklung des operativen Cashflows und damit auf die Unternehmensprofitabilität haben.

Im Bereich der Entwicklungsprojekte liegt der Fokus in den kommenden Quartalen auf der Bauvorbereitung der unbebauten Grundstücke. Die S IMMO Gruppe besitzt eine ca. 12 ha große Land-Bank in EU-Hauptstädten Zentral- und Südosteuropas. Die Flächen befinden sich in Bratislava, Bukarest, Prag und Sofia und sind für Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten in unseren Segmenten vorgesehen. Derzeit werden Baugenehmigungen eingeholt, wobei die Vorbereitungsprozesse für eine spätere Bebauung unterschiedlich weit fortgeschritten sind.

In Bukarest soll im innerstädtischen Geschäftsviertel Grivitei ein Bürogebäude mit bis zu 28.000 m² Fläche entstehen. Für dieses Projekt liegt die Flächenwidmung bereits vor. An der Konzepterstellung und der Vorbereitung für die Baugenehmigung wird derzeit gearbeitet. In Bratislava hat das Unternehmen eine Baugenehmigung für die Erstellung einer Büroimmobilie mit einer Bruttogeschoßfläche von 27.000 m² erhalten. Das dazugehörige Grundstück liegt verkehrsgünstig direkt an einer Hauptverkehrsader. Derzeit wird in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen slowakischen Entwicklungspartner am Konzept und an der Vermarktung gearbeitet. Sobald die Vorbereitungsprozesse abgeschlossen sind und die lokalen Marktbedingungen es ermöglichen, kann mit dem Bau der einzelnen Projekte begonnen werden.

Kapitalmarktseitig wird die Sparkassen Immobilien AG in den kommenden Quartalen intensiv daran arbeiten, die Differenz zwischen NAV und aktuellem Kurs weiter zu schließen. Dies möchten wir durch weiterhin starke nationale und internationale IR-Aktivitäten im Rahmen von Roadshows und Konferenzen erreichen. Durch transparente und intensive Kommunikation mit unseren Investoren zeigen wir das vorhandene Wertsteigerungspotenzial unserer Aktie auf. Darüber hinaus möchten wir durch die Fortsetzung der Kapitalstrukturvereinfachung sowie die Aufnahme in branchenrelevante Indizes eine Annäherung des Kurses an den NAV erzielen.



Büro- und Wohngebäude Neutor 1010, Wien, Österreich

Konzernzwischenabschluss

KONZERNBILANZ	18
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	21
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	22
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	23
KONZERNANHANG	24

Konzernbilanz

zum 31.03.2011

Aktiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.03.2011

31.12.2010

LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.805.747	1.810.322
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.174	55.989
		1.861.921	1.866.311
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	138.807	140.755
Sonstiges Sachanlagevermögen		8.765	9.069
Immaterielle Vermögensgegenstände		207	179
Firmenwerte		100	100
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.3.	3.169	3.117
Latente Steuern		26.164	28.455
		2.039.138	2.047.991

KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.4.	11.740	6.000
Vorräte	3.1.5.	8.063	12.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.497	10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		37.159	42.287
Andere Vermögenswerte		9.322	7.811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	58.439	129.721
		136.220	208.172
		2.175.358	2.256.163

Passiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	31.03.2011	31.12.2010
EIGENKAPITAL			
Grundkapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		73.578	73.578
Sonstige Rücklagen		177.435	160.185
		498.522	481.272
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	33.209	31.426
		531.731	512.698
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	243.881	257.820
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	1.200.489	1.228.786
Rückstellungen		8.456	8.770
Andere Verbindlichkeiten		11.698	10.955
Latente Steuern		57.261	55.981
		1.521.785	1.562.312
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	65.327	124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.990	16.479
Andere Verbindlichkeiten		45.525	40.551
		121.842	181.153
		2.175.358	2.256.163

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 31.03.2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	30.291	21.880
Betriebskostenerlöse		9.539	6.575
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		8.421	7.120
		48.251	35.575
Sonstige betriebliche Erträge		3.614	1.122
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.939	-10.625
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.194	-6.381
Bruttoergebnis		27.732	19.691
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		4.296	56.664
Buchwerte veräußerter Immobilien		-3.719	-54.300
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	577	2.364
Verwaltungsaufwand		-4.256	-3.925
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		24.053	18.130
Abschreibungen		-2.441	-2.359
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		5.000	0
Betriebsergebnis (EBIT)		26.612	15.771
Finanzergebnis	3.2.4.	-17.634	-8.922
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.450	-2.750
Ergebnis vor Steuern (EBT)		5.528	4.099
Ertragssteuern	3.2.5.	-112	1.919
Periodenüberschuss		5.416	6.018
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		2.760	5.982
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		2.656	36
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,04	0,09

Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 31.03.2011

in TEUR	01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Periodenüberschuss	5.416	6.018
Bewertung Cashflow Hedge	14.521	-7.500
Erfolgsneutrale Ertragsteuerabgrenzung	-3.455	1.804
Währungsrücklage	3.616	-1.792
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	20.098	-1.470
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	17.250	-1.506
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	2.848	36

Konzern- Geldflussrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 31.03.2011

in TEUR	01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Operativer Cashflow	27.537	15.331
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-1.463	-2.721
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	26.074	12.610
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.589	-14.144
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-91.767	-35.191
Gesamt	-71.282	-36.725
Liquide Mittel per 01.01.	129.721	210.151
Liquide Mittel per 31.03.	58.439	173.426
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-71.282	-36.725

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Sonstige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Fremd- anteile	Summe
Stand 01.01.2011	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	2.760	2.760	2.656	5.416
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.616	10.874	0	14.490	192	14.682
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	-1.065	-1.065
Stand 31.03.2011	247.509	73.578	-9.782	-27.461	214.678	498.522	33.209	531.731
Stand 01.01.2010	247.509	147.110	-13.491	-38.668	136.543	479.003	44.832	523.835
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	5.982	5.982	36	6.018
Sonstiges Ergebnis	0	0	-1.792	-5.696	0	-7.488	0	-7.488
Erwerb	0	0	0	0	0	0	4.834	4.834
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2010	247.509	147.110	-15.283	-44.364	142.525	477.497	49.702	527.199

Konzernanhang (verkürzt)

1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (Sparkassen Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die oberste Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die Sparkassen Immobilien AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark, Zypern und in der Ukraine (in Liquidation). Zum 31.03.2011 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der Ukraine. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projekt-Entwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2011 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2010 gelesen werden.

Bei der Berechnung des Cashflows wurde im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2010 eine Änderung in der Berechnungsmethodik vorgenommen. Der Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen wird im Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2011 im operativen Cashflow dargestellt. Auf die Vergleichszahlen zum 31.03.2010 hat diese Änderung keinen Einfluss.

Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2010 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2011 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2011 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem zum 31.12.2010 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

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

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2010	1.253.432	445.784
Zugänge (inkl. Erstkonsolidierung)	200.167	9.007
Abgänge	-21.733	-191
Zeitwertänderungen	-7.153	-7.000
Umgliederungen	385.610	-391.610
Stand am 31.12.2010	1.810.322	55.989
davon verpfändet	1.767.758	0
Zugänge	1.165	185
Abgänge	0	0
Zeitwertänderungen	0	0
Umgliederungen	-5.740	0
Stand am 31.03.2011	1.805.747	56.174
davon verpfändet	1.769.493	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Österreich	579.918	579.914
Deutschland	560.577	565.857
Zentraleuropa	309.341	308.640
Südosteuropa	355.911	355.911
	1.805.747	1.810.322

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.189	6.175
Südosteuropa	49.985	49.814
	56.174	55.989

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die im Auftrag der S IMMO Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

3.1.3. Beteiligungen

in TEUR	Anteil in %	31.03.2011	31.12.2010
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	11,5	621	621
Sonstige		262	210
		3.169	3.117

3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern (z.B. wenn die Verkaufsverhandlungen bereits fortgeschritten sind). Diese Absicht besteht bei fünf in Deutschland gelegenen Immobilien.

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Deutschland	11.740	6.000

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 31.03.2011 TEUR 8.063 (2010: TEUR 12.029). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	58.235	129.464
Kurzfristige Veranlagungen bei Kreditinstituten	0	0
Kassenbestand	204	257
	58.439	129.721

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 33.209 (2010: TEUR 31.426) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/ Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.8. Genussscheinkapital (nachrangig)

Die Genussscheinbedingungen für die obligationen-ähnlichen 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:

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

Soweit ein allfälliger Ergebnisanteil entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt wird, wird er dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.03.2011 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 3.315 (2010: TEUR 9.452).

Im ersten Quartal 2011 wurde ein Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein gestartet. Bis zum Ende der Rückkaufperiode am 08.04.2011 wurden insgesamt 51.399 Genussscheine zurückgekauft. Innerhalb des ersten Quartals 2011 wurden 44.024 Genussscheine vom Unternehmen erworben und eingezogen. Am 28.03.2011

wurde vom Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG eine Ausschüttung von EUR 4,36 pro Genussschein beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 28.04.2011. Zum 31.03.2011 waren daher 3.180.860 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2011 beträgt EUR 76,67 (2010: EUR 79,95) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2011	234.352			1.254	235.606
Ergebnisvortrag 01.01.2011		12.762			12.762
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2010			9.452		9.452
Ausschüttung (Beschluss vom 28.03.2011)			-13.869		-13.869
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-4.417	4.417		0
Rückkauf und Einzug von 44.024 Stück	-3.199	-303		-17	-3.520
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			3.315		3.315
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				134	135
Genussscheinkapital zum 31.03.2011	231.153	8.042	3.315	1.371	243.881
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	2,53	1,04	0,43	76,67

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

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

3.1.9. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.265.815 (2010: TEUR 1.352.909). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	65.327	124.123
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	404.096	409.438
Restlaufzeit über 5 Jahre	796.392	819.348
	1.265.815	1.352.909

3.1.10. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars.

Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 6.280; per 31.12.2010: TEUR 5.204) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 40.479; per 31.12.2010: TEUR 54.212). Die Fair Value Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.03.2011 ergab sich hieraus ein Ertrag von TEUR 14.521, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 289, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

31.03.2011

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	482.417	3.948	-28.246
Caps	365.746	2.332	0
Collars	200.000	0	-12.233
Summe	1.048.163	6.280	-40.479

31.12.2010

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

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

Die Mieterlöse verteilen sich nach der Nutzungsart der Immobilien wie folgt:

in TEUR	01-03/2011	01-03/2010
Büroobjekte	10.471	7.376
Wohnobjekte	7.130	6.876
Geschäftsobjekte	10.881	6.560
Hotels	1.809	1.069
	30.291	21.880

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von Forderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inkl. des Personals für den Hotelbetrieb 527 (2010: 513) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien des ersten Quartals 2011 ist der Verkauf von vier Wohnungen in der Neutorgasse in Wien enthalten.

in TEUR	01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	56.664
Vorräte	4.296	0
	4.296	56.664
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-54.300
Vorräte	-3.719	0
	-3.719	-54.300
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	2.364
Vorräte	577	0
	577	2.364

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 - 03 / 2011	01 - 03 / 2010
Finanzierungsaufwand	-18.370	-9.273
Finanzierungsertrag	736	351
	-17.634	-8.922

Im ersten Quartal 2011 ist im Finanzierungsaufwand ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 4.123 enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

Im ersten Quartal 2010 war in den Ertragssteuern auch ein wesentlicher Ertrag aus latenten Steuern enthalten, der sich aus der durch die Veräußerung von Immobilien notwendig gewordenen ertragswirksamen Auflösung von passiven latenten Steuern ergab.

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Es wurden insgesamt vier Regionen identifiziert, die 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, die 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 zum Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die zyprischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

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

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2011 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

in TEUR	Österreich	
	2011	2010
Mieterlöse	7.872	5.148
Betriebskostenerlöse	2.193	1.298
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	5.204	4.414
Gesamterlöse	15.269	10.860
Sonstige betriebliche Erträge	3.207	713
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.077	-2.220
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.452	-4.024
Bruttoergebnis	10.947	5.329
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	577	2.364
Verwaltungsaufwand	-2.503	-2.009
EBITDA	9.022	5.684
Abschreibungen	-905	-853
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0
EBIT	8.117	4.832
	31.03.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	660.460	661.387
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	745.425	776.680

6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der Sparkassen Immobilien AG

MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS, Wien

Mag. Ernst VEJDOVSZKY, Wien

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA, Wien

Nahe stehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
8.992	8.764	6.153	4.788	7.273	3.180	30.291	21.880
3.214	3.194	1.798	1.729	2.334	355	9.539	6.575
0	0	3.217	2.706	0	0	8.421	7.120
12.206	11.958	11.168	9.222	9.607	3.535	48.251	35.575
315	142	75	36	17	231	3.614	1.122
-6.969	-5.217	-2.293	-2.106	-4.601	-1.082	-16.939	-10.625
0	0	-2.742	-2.357	0	0	-7.194	-6.381
5.552	6.883	6.209	4.795	5.024	2.684	27.732	19.691
0	0	0	0	0	0	577	2.364
-1.176	-1.118	-290	-367	-288	-431	-4.256	-3.925
4.376	5.765	5.919	4.428	4.735	2.253	24.053	18.130
-35	-30	-1.241	-991	-261	-486	-2.441	-2.359
0	0	0	0	5.000	0	5.000	0
4.341	5.735	4.679	3.437	9.475	1.767	26.612	15.771
31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010
562.746	556.341	387.434	388.564	428.498	431.699	2.039.138	2.047.991
328.408	334.867	245.744	246.459	202.208	204.306	1.521.785	1.562.312

Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dipl.Ing. Dr. Gerald Antonitsch, Wien

(1. Stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Franz Kerber, Graz

(2. Stellvertretender Vorsitzender)

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin, MBA, New York

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 31.03.2011 und 31.12.2010 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Sonstige Forderungen	815	1.903
Guthaben bei Kreditinstituten	18.557	40.479
Forderungen	19.372	42.382

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	521.260	416.314
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	33.041	83.607
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	25.867	86.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.143	1.103
Sonstige Verbindlichkeiten	353	623
Verbindlichkeiten	581.664	588.548

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2011 bis 31.03.2011 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 - 03 / 2011
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	386
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	8.832
Sonstige Aufwendungen	682
Aufwendungen	9.901

in TEUR	01 - 03 / 2011
Miete und Betriebskosten	272
Bankzinsen	40
Sonstige Zinserträge	61
Erträge	373

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHEN- BERICHTSPERIODE

Im zweiten Quartal 2011 wurden bis Redaktionsschluss vier Wohnimmobilien und eine Geschäftsimmoblie in Berlin zu einem über dem letzten Schätzwert liegenden Veräußerungspreis verkauft.

Am 08.04.2011 endete das Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein, das im ersten Quartal 2011 gestartet wurde. Während der Rückkaufperiode bis zum 08.04.2011 wurden insgesamt 51.399 Genussscheine zurückgekauft.

Wien, am 18.05.2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2011

19.05.2011	Ergebnisse erstes Quartal 2011
31.05.2011	Ordentliche Hauptversammlung
30.08.2011	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2011
24.11.2011	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2011



Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die

wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Sparkassen Immobilien AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu. Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

Kontakt

Sparkassen Immobilien AG

Friedrichstraße 10

A-1010 Wien

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

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

E-Mail: office@simmoag.at

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

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

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

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

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

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



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:

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



Unsere Fotos auf flickR:

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



Unser Netzwerk auf Xing:

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

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 1, 5, 17)



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