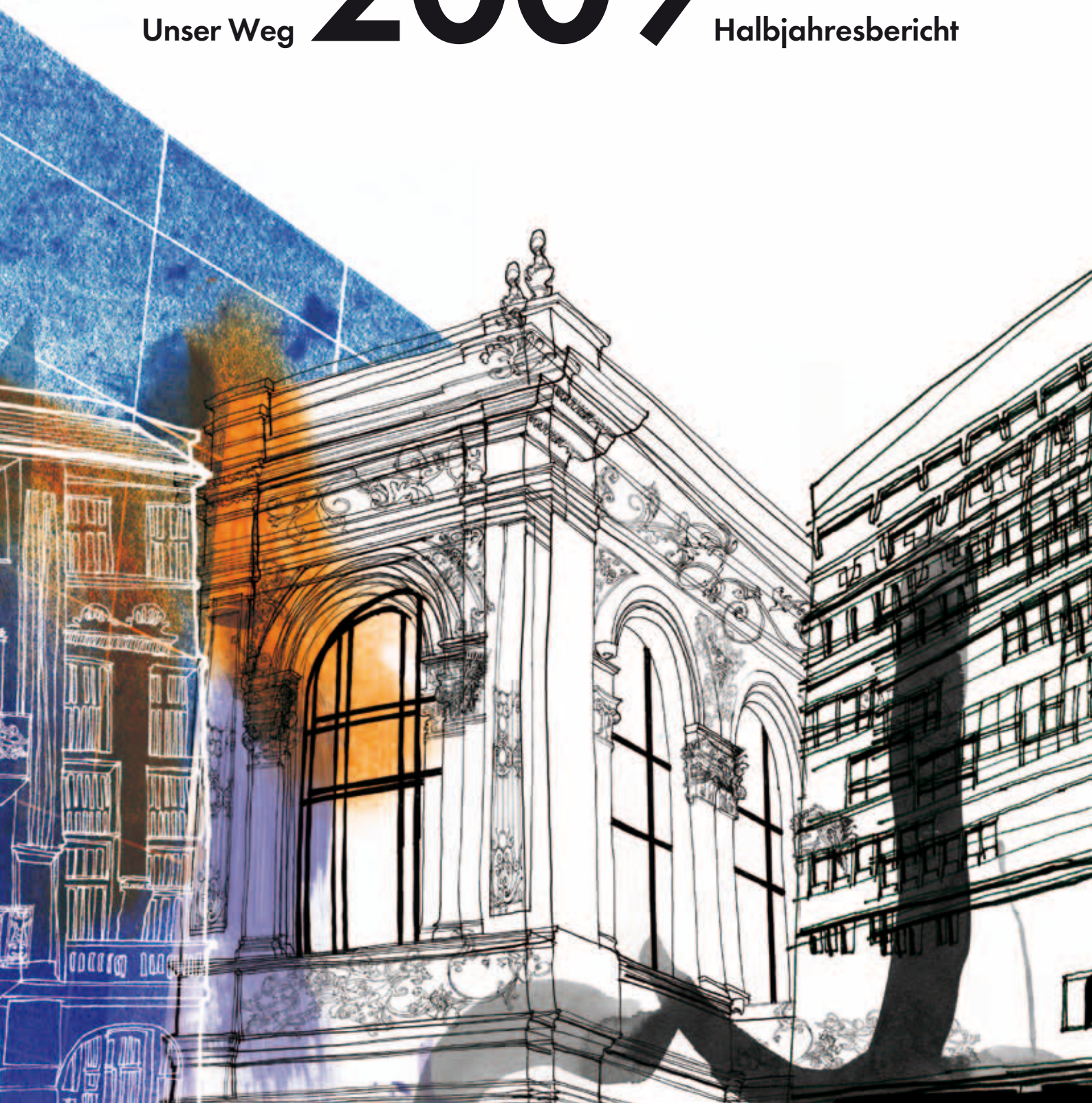




Unser Weg **2009** Halbjahresbericht



Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen

in Mio. EUR	01.01.-30.06.2009	01.01.-30.06.2008	Veränderung
Umsatz	57,3	54,1	6 %
- davon Mieterlöse	44,7	42,9	4 %
EBITDA	33,5	34,3	-3 %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	23,8	32,2	-26 %
Konzernjahresüberschuss vor Steuern (EBT)	3,8	11,0	-66 %
Konzerngewinn	3,2	9,0	-64 %
Cashflow aus dem Ergebnis	33,0	28,3	17 %
Eigenkapital	606,3	647,2	6 %
Loan-to-Value-Ratio in %	50	40	-
EV/EBITDA	37	33	-
FFO	11,3	11,8	-4 %
Börsenkapitalisierung per 30.06.2009	480,3	734,8	-35 %
- davon s IMMO Aktie	292,2	470,7	-38 %
- davon s IMMO INVEST	188,1	264,1	-29 %

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30.06.2009	30.06.2008	Veränderung
Anzahl Objekte	261	265	-
Immobilienvermögen (Marktwert) in Mio. EUR	1.852	1.666	11 %
Gesamtnutzfläche in m ²	1.517.300	1.444.100	5 %
Brutto-Mietrendite in %	6,7	6,3	-
Vermietungsgrad in %	90,5	91	-

Aktienkennzahlen

	30.06.2009	30.06.2008	Veränderung
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,05	0,13	-
Net Asset Value (NAV) pro Aktie in EUR	8,8	9,9	-
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CE)	13	20	-
Kurs-Abschlag zu NAV in %	51	30	-
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718	-
Ultimokurs in EUR	4,29	6,91	-

Finanzkalender 2009

Ergebnisse 1. Halbjahr 2009

26. August 2009

Ergebnisse 3. Quartal 2009

25. November 2009

Inhalt

- 2 Brief an die Aktionäre
- 4 Geschäftsverlauf
- 11 Konzernabschluss



Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

„Konservativ ist wieder modern“: Unter diesem Motto starteten wir vor genau einem Jahr eine umfassende Informationskampagne, um einer breiten Öffentlichkeit – vor allem aber unseren Aktionärinnen und Aktionären – die Strategie sowie Pläne und Werte der Sparkassen Immobilien AG zu verdeutlichen. Der Weg, den wir mit diesem Unternehmen seit über 21 Jahren gehen – solide Finanzierung, vorsichtige Bewertungspolitik und ein allgemein konservatives Geschäftsmodell – hat sich gerade in diesem wirtschaftlich schwierigen Umfeld als richtig erwiesen. In den letzten Quartalen, die man durchaus als die herausforderndsten der Unternehmensgeschichte bezeichnen kann, konnten wir konsequent unsere operativen Ziele verfolgen und als einzige österreichische Immobiliengesellschaft im Geschäftsjahr 2008 Gewinne schreiben. Das macht uns nicht nur stolz, sondern beweist auch, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Im 1. Halbjahr 2009 konnten wir nicht nur erneut wesentliche Immobilienkennzahlen steigern, sondern auch am Kapitalmarkt wieder deutliches Wachstum zeigen. So weist die s IMMO Aktie im gesamten 2. Quartal 2009 eine starke Performance auf. Der Schlusskurs vom 30.06.2009 lag bei EUR 4,29 und entspricht einer Sechsmonats-Performance von 116,7 %. Diese erfreuliche Entwicklung setzte sich auch bis Redaktionsschluss dieses Halbjahresberichtes bei einem Kurs von EUR 4,86 (Stand: 24.08.2009) fort. Dennoch wird die s IMMO Aktie weiterhin mit einem beträchtlichen Abschlag von 51 % (Stichtag 30.06.2009) zum Net Asset Value gehandelt. Dieser innere Wert blieb stabil bei EUR 8,8 (Stand 30.06.2009).

Wie schon berichtet überschritt zu Beginn des 2. Quartals 2009 unser zweiter Kernaktionär neben der Erste Group – die Vienna Insurance Group – die Meldegrenze von 10 %. Wir sehen dies als langfristigen Vertrauensbeweis und die Tatsache, dass wir zwei der größten Finanzdienstleister der Region zu unseren Kernaktionären zählen, als Stärkung der Sparkassen Immobilien AG in ihrer künftigen Entwicklung. Mit 30.000 Privataktionären und einem Retail-Anteil von knapp über 50 % ist und bleibt die s IMMO Aktie auch eine Publikumsaktie. Auf unserer Hauptversammlung am 23.06.2009 konnten wir über 400 interessierte Anleger informieren und zahlreiche Gespräche führen. Alle auf der Hauptversammlung gestellten Anträge wurden angenommen. So wurde unter anderem Herr Christian Hager, Vorstandsdirektor der Kremser Bank AG, in den Aufsichtsrat der Sparkassen Immobilien AG gewählt.

Dass die Entlastung der Vorstandsmitglieder einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen wurde, werten wir als besonderen Vertrauensbeweis.

Konstant wuchsen auch im vergangenen Quartal Umsatz- und Mieterlöse auf EUR 57,3 Mio. (+5,9 %) bzw. EUR 44,7 Mio. (+4,3 %). Der größte Anteil der Mieteinnahmen stammt weiterhin aus Deutschland und Österreich. Betrachten wir die Nutzungsarten, so tragen Wohnimmobilien zu einem Drittel zu den Mieteinnahmen bei. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von EUR 2,2 Mio. im Vergleichsquartal 2008 auf EUR 10,0 Mio. Das Neubewertungsergebnis fiel mit EUR -4,9 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 118.000) leicht negativ aus. Zwei Immobilienverkäufe wurden in den ersten Monaten 2009 getätigt, die zu Verkaufsgewinnen in Höhe von EUR 290.000 führten, wodurch unsere Bewertungen zum Jahresende 2008 bestätigt werden konnten. Die Ertragskennzahlen sind alle im deutlich positiven Bereich: Das EBITDA fiel um 3 % auf EUR 33,5 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 34,3 Mio.), und das EBIT beläuft sich auf EUR 23,8 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 32,2 Mio.). Wir sind stolz, wie auch in den vergangenen 21 Geschäftsjahren in den ersten sechs Monaten dieses Jahres einen Gewinn bekanntzugeben: Er belief sich auf EUR 3,2 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 9,0 Mio.).

Durch den termingerechten Fortschritt der Entwicklungsprojekte wuchs das Immobilienvermögen der Gesellschaft auf EUR 1,85 Mrd. Per 30.06.2009 beinhaltet unser Portfolio 261 Immobilien auf einer Gesamtfläche von 1.517.300 m². Der Vermietungsgrad unserer Immobilien beträgt stabile 90,5 %. Zufrieden sind wir mit unserer Brutto-Mietrendite, die bei 6,7 % lag.

Unsere sechs laufenden Entwicklungsprojekte zeigen weiterhin sehr gute Baufortschritte und verfügen über ausgezeichnete Vorverwertungsraten. Bis Jahresende werden wir noch das Studentenwohnheim und Seniorentageszentrum in der Sechshauser Straße in Wien sowie das Hotel Vysoká und das Büro- und Geschäftsgebäude Galvaniho 4 in Bratislava fertigstellen und eröffnen. Die Fertigstellung des Wohn- und Bürogebäudes Neutorgasse in der Wiener Innenstadt ist für das 2. Quartal 2010 geplant. Der Verkauf eines Großteils der Wohnungen ist bereits vertraglich fixiert. Unsere beiden Einkaufszentren Serdika Center in Sofia und Sun Plaza in Bukarest werden im Frühjahr 2010 eröffnet und verfügen jeweils über Vorverwertungsraten von über 85 %. All diese Entwicklungsprojekte werden nach ihrer Fertigstellung 2009/2010 zu deutlichen Mieterlössteigerungen für die kommenden Jahre führen.



Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über ein qualitativ hochwertiges Portfolio in sehr guten Lagen mit einer soliden Mieterstruktur. Durch die breite Diversifizierung nach Ländern, Nutzungsarten und Investmentgrößen sind wir auch in dem aktuell herausfordernden Marktumfeld bestens aufgestellt. Unser strategischer Fokus bleibt auf der Optimierung des bestehenden Portfolios, einem aktiven Asset Management, der Fertigstellung der in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte und der Konzentration auf günstige Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten. In Kombination mit unseren konservativen Werten, für die wir seit 21 Jahren stehen, mit der Größe und Erfahrung unserer Kernaktionäre sowie einem hoch motivierten und engagierten Team wird die Sparkassen Immobilien AG diesen Weg erfolgreich fortsetzen.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig



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

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Nach monatelanger Ungewissheit ist ein Ende der Wirtschafts- und Finanzturbulenzen abzusehen, auch wenn die Auswirkungen der Rezession noch voll zu spüren sein werden. Die Nachricht, dass Deutschland und Frankreich im 2. Quartal 2009 mit einem BIP-Wachstum von 0,3 % aus der Rezession herausgekommen sind, wurde gut aufgenommen. Die höheren Exporte (Zuwachs von 7 % in Deutschland im Juni) und Konsumausgaben sowie die Hilfspakete der Regierungen haben zum Wachstum beigetragen. Österreich wird auch vom deutschen Konjunkturpaket profitieren, zumal Deutschland zu den wichtigsten Exportpartnern Österreichs zählt. Die jüngsten IHS-Prognosen für Österreich weisen eine voraussichtliche Schrumpfung des realen BIP um 4,3 % in diesem Jahr aus, gefolgt von einem erneut positiven Wachstum im Jahr 2010. Die Wirtschaftsleistung ist in der Eurozone um 0,1 % zurückgegangen. Es handelt sich um den fünften Rückgang hintereinander, obwohl eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem im 1. Quartal 2009 verzeichneten Minus in Höhe von 2,5 % eingetreten ist.

Die Europäische Zentralbank hat in den letzten Monaten die Refinanzierungsbedingungen für die Banken beträchtlich verbessert. Dies erfolgte nicht allein durch die Senkung der Leitzinsen auf 1 %, sondern auch durch unkonventionelle Maßnahmen wie den Direktankauf von Pfandbriefen. Die Finanzierung von Immobilien bleibt weiterhin schwierig, bei nach wie vor hohen Margen und tiefen Loan-to-Value-Levels. Ein ausgezeichneter Track Record mit Kreditinstituten hat weiterhin oberste Priorität. Weiterhin legen Banken bei Kreditvergaben noch immer große Zurückhaltung an den Tag, wenn es sich nicht um erstklassige Objekte handelt.

Immobilieninvestmentmarkt

Eine signifikante Verbesserung lässt sich am Markt für Investitionen beobachten. Die grenzüberschreitenden Investitionsaktivitäten bei Gewerbeobjekten haben sich in Europa im 2. Quartal 2009 von 27 % aller Direktinvestments auf 52 % erhöht. Nach wie vor sind deutsche Fonds die wichtigsten Nettokäufer, gefolgt von Investoren mit globalen Kapitalquellen. An dritter bzw. vierter Stelle folgen Investoren aus dem Nahen Osten und aus Russland. Im Retail-Segment sind die europäischen Transaktionen im Quartalsvergleich um 85 % in die Höhe geschossen. Im Jahresvergleich betrachtet liegen die Volumina noch 63 % zurück. Die Transaktionsgrößen haben in den letzten

Monaten wieder deutlich zugenommen, d.h. Geschäfte über EUR 100 Mio. werden wieder häufiger.

Die Investments in gewerbliche Objekte scheinen auch in Deutschland die Talsohle zu erreichen, nachdem der Rückgang gegenüber dem Vorquartal nur mehr 4 % (auf EUR 1,62 Mrd.) betragen hat. Die Nachfrage bleibt auf „Core“-Objekte fokussiert, die aber kaum zum Verkauf angeboten werden. Laut CB Richard Ellis sind die Renditen auf das Niveau der Jahre vor der Boomzeit zurückgekehrt, wobei die Spitzenbürorenditen in den großen deutschen Städten zwischen 5 und 5,5 % erreichten. Die Retail-Renditen in Berlin bewegten sich im letzten Quartal um lediglich 15 Basispunkte auf 4,9 %.

Im 1. Halbjahr 2009 fanden Bürotransaktionen in Höhe von EUR 800 Mio. statt – um 30 % weniger als im 2. Halbjahr 2008. Österreich konnte seinen Anteil an den europäischen Gesamtinvestitionen von 2,4 % im 2. Halbjahr 2008 auf 3,2 % zum Ende des 1. Halbjahres 2009 steigern – eine Entwicklung, die auf die Reputation des Landes als eines stabilen Marktes zurückzuführen ist. Die Spitzenrenditen lagen Ende des 2. Quartals 2009 bei 5,75 %, was einer Veränderung um 15 Basispunkte seit Ende März 2009 entspricht.

Die Volumina der Investitionstransaktionen in der Region CEE bleiben weiterhin sehr niedrig, wobei sich das Bürosegment noch als am liquidesten erweist. Bei den Erträgen in Zentraleuropa oder Südosteuropa gab es wenig Bewegung, woraus nach Ansicht von CB Richard Ellis eine gewisse Hoffnung abgeleitet werden darf, dass im 2. Halbjahr 2009 eine Bodenbildung stattfindet. Die aktuellen Spitzenrenditen für Büro und Retail in Prag stehen beispielsweise bei 7 %. Die Spitzenrenditen in Bratislava liegen derzeit bei 7,25 %, in Zagreb bei 8,5 %, in Budapest bei 8 % und in Bukarest bei 9,5 %.

Mietermarkt

Der Wohnungsmietermarkt ist den Erwartungen entsprechend in den letzten Monaten stabil geblieben, während der Büro- und Retail-Sektor unterschiedlich stark unter Druck geraten ist.

Der Wiener Büromarkt ist bei einem Leerstand von 4 % stabil geblieben. Da der Großteil der neu auf den Markt kommenden Flächen bereits vermietet ist oder von den Eigentümern genutzt wird, werden sich die Leerstandsraten voraussichtlich nur gering erhöhen. Die Spitzenmiete lag Ende des 2. Quartals 2009 bei

EUR 22,50/m²/Monat und damit um ca. 2 % unter dem Niveau des 1. Quartals 2009 (EUR 23,00/m²/Monat).

In der Region CEE hat die Bruttonachfrage nach Büroflächen im 2. Quartal 2009 im Quartalsvergleich um 19 % zugenommen, obwohl im Halbjahresvergleich gegenüber dem 1. Halbjahr 2008 ein Rückgang um 34 % zu verzeichnen ist. Daraus ergibt sich eine insgesamt gestiegene Leerstandquote. Auch wenn die Mieten in der Region im Allgemeinen unter Druck geraten sind, sind sie in Städten wie Prag, Bratislava und Zagreb doch vergleichsweise stabil geblieben.

Quellen: DTZ, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, BBC News, Die Presse, Financial Times

Performance im 1. Halbjahr 2009

Umsatz- bzw. Mieterlössteigerung

Der Umsatz des 1. Halbjahres 2009 belief sich auf EUR 57,3 Mio. Davon entfielen EUR 44,7 Mio. auf Mieterlöse. Dies bedeutet eine Steigerung um 5,9 % bzw. 4,3 % im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008. Den größten Beitrag zu den Mieterlösen leisteten nach wie vor Deutschland und Österreich, die zusammen 68 % auf sich vereinen. 27 % stammen aus Zentraleuropa (Slowakei, Tschechische Republik, Ungarn), die restlichen 5 % aus Südosteuropa (Bulgarien, Rumänien und Kroatien). Betrachtet man die Nutzungsarten, trägt das Büromietensegment mit 42,2 % nach wie vor den größten Beitrag zu den Mieterlösen, Wohnimmobilien 32,7 %, der Retail-Sektor 21,4 % und Hotels 3,7 %. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen in der Berichtsperiode auf EUR 10,0 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 2,2 Mio.). Dieser Zuwachs ist unter anderem auf die höheren Beiträge der Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest nach Abschluss der Renovierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Neubewertungen und Verkäufe von Immobilien

Die Neubewertung von Immobilien erbrachte in den ersten sechs Monaten 2009 ein leicht negatives Ergebnis in Höhe von EUR 4,9 Mio., verglichen mit einem ausgeglichenen Ergebnis von EUR 118.000 im 1. Halbjahr 2008. In den ersten sechs Monaten 2009 wurden zwei Immobilientransaktionen abgewickelt, die einen Veräußerungsgewinn von EUR 290.000 (1. Halbjahr 2008: EUR 5,43 Mio.) erbrachten. Die Immobilien Schärldinger Straße 5 in Linz-Pasching und der

Otto-Wagner-Platz 5 in Wien konnten damit im Vergleich zu den letzten Bewertungen mit Gewinn verkauft werden.

Ertragslage

Das EBITDA ist in den ersten sechs Monaten 2009 leicht um 3 % auf EUR 33,5 Mio. zurückgegangen (1. Halbjahr 2008: EUR 34,3 Mio.), während das EBIT um 26,1 % von EUR 32,2 Mio. auf EUR 23,8 Mio. fiel. Dieser Rückgang resultiert aus den geringeren Veräußerungsgewinnen gegenüber dem 1. Halbjahr 2008 und den negativen Neubewertungen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist Folge des inzwischen größeren Wohnimmobilienportfolios. Wohnimmobilien stellen zwar eine sichere und nachhaltige Einnahmequelle dar, erfordern aber auch höhere Investitionen. Schließlich führen die erfolgreich abgeschlossenen Entwicklungs- und Asset-Management-Projekte (Beispiel: das Gemini Bürogebäude in Prag) auch zu höheren Vermittlungshonoraren. Das Finanzergebnis blieb mit EUR 15,0 Mio. nach EUR 14,9 Mio. im 1. Halbjahr 2008 konstant. Trotz der gestiegenen Gesamtverschuldung und der noch immer hohen Margen brachte der Rückgang der EURIBOR-Sätze einen merkbar positiven Effekt mit sich. Die Aufwendungen für die Genussscheine sind vom EBIT abhängig und deshalb von EUR 6,4 Mio. im 1. Halbjahr 2008 auf EUR 5,1 Mio. in diesem Jahr gefallen. Der Überschuss vor Steuern (EBT) liegt bei EUR 3,8 Mio. (1. Halbjahr 2008: EUR 11,0 Mio.), der Konzerngewinn belief sich auf EUR 3,2 Mio.

Der Gewinn je Aktie (EPS) lag bei EUR 0,05, verglichen mit EUR 0,13 im 1. Halbjahr 2008.

Das Nettoergebnis (NOI) ist von EUR 35,8 Mio. geringfügig auf EUR 33,0 Mio. gesunken. Die NOI-Marge (NOI/Umsatzerlöse) ist aufgrund eines Anstiegs der Instandhaltungskosten und höherer Vermittlungshonorare sowie einer einmaligen Vertragsausstiegzahlung von 65 % im 1. Halbjahr 2008 auf 55 % zurückgegangen.

Der operative Cashflow aus dem Ergebnis ist deutlich von EUR 28,3 Mio. um 17 % im 1. Halbjahr 2008 auf EUR 33,0 Mio. gestiegen. Die Funds from Operations (FFO) lagen mit EUR 11,3 Mio. marginal unter den EUR 11,8 Mio. des 1. Halbjahres 2008.

Konzernbilanz

Bis 30.06.2009 stieg das Gesamtvermögen der Sparkassen Immobilien AG auf EUR 2,2 Mrd. (31.12.2008: EUR 2,1 Mrd.). Dabei ist das langfristige Vermögen auf EUR 1,89 Mrd. angewachsen, während das kurzfristige Vermögen mit -7,0 % auf EUR 282,3 Mio. leicht rückgängig war. Die liquiden Mittel und Wertpapiere beliefen sich auf insgesamt EUR 202,0 Mio. Das Eigenkapital (einschließlich der nachrangigen Genussscheine) erreichte per 30.06.2009 EUR 884,2 Mio. (31.12.2008: EUR 890 Mio.). Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken stiegen von EUR 668,8 Mio. auf EUR 765,0 Mio. Hieraus resultieren bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von 10,4 Jahren durchschnittliche Finanzierungskosten von 4,1 %. 11 % dieser Verbindlichkeiten sind fest verzinst, 89 % variabel. Sämtliche variabel verzinsten Verbindlichkeiten sind mit entsprechenden Zinsderivaten nach oben vollständig abgesichert. Per 30.06.2009 lag die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Nettobankverschuldung zum Immobilienvermögen) bei 50 %.

Net Asset Value (NAV)

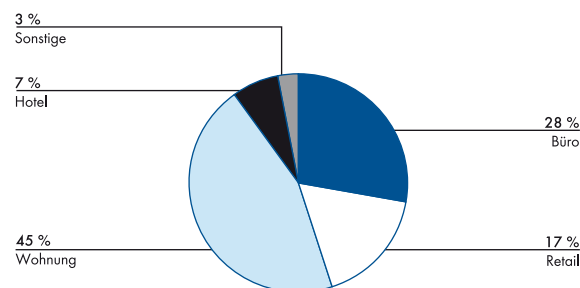
Der Net Asset Value der Sparkassen Immobilien AG blieb per 30.06.2009 stabil bei EUR 8,8 pro Aktie. Die in der Bilanz berücksichtigten Rückzahlungsansprüche der Genussscheininhaber beliefen sich auf EUR 86,17 pro Genussschein.

Immobilienportfolio

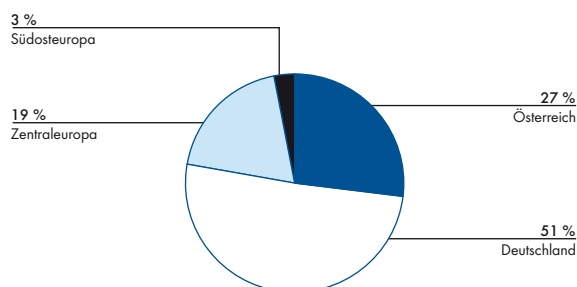
Das Immobilienportfolio der Sparkassen Immobilien AG ist im 1. Halbjahr 2009 auf EUR 1,85 Mrd. gewachsen, verglichen mit EUR 1,78 Mrd. per 31.12.2008. Im Berichtszeitraum wurden keine Bestandsobjekte erworben. Zwei Immobilien wurden verkauft. Das Portfoliowachstum ist folglich auf die gestiegenen Investitionen in Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Am 30.06.2009 umfasste das Portfolio 261 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 1.517.300 m². Der überwiegende Anteil des Bestandsportfolios befindet sich in Österreich und Deutschland (27 % bzw. 51 %), 19 % befinden sich in Zentraleuropa und 3 % in Südosteuropa. Die Brutto-Mietrendite lag per 30.06.2009 bei 6,7 %. Der durchschnittliche Vermietungsgrad per 30.06.2009 lag fast unverändert bei 90,5 %. In Österreich beträgt der Vermietungsgrad 95 %, in Deutschland 87 %, in der Tschechischen Republik 97 %, in Ungarn 94 % und in der Slowakei 98 %. Die Objekte in Rumänien und Kroatien sind jeweils zur Gänze vermietet.

PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG NACH NUTZUNGSART UND REGION (STICHTAG: 30.06.2009)

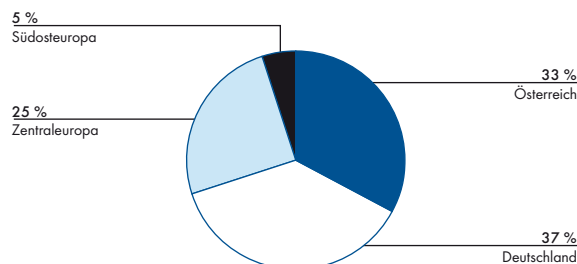
Fläche der Ertragsobjekte nach Nutzungsart



Fläche der Ertragsobjekte nach Regionen



Verkehrswert der Ertragsobjekte nach Regionen



Überblick der Bruttomietrenditen

Österreich	6,3 %
Deutschland	6,6 %
Slowakei	7,7 %
Tschechien	7,0 %
Ungarn	6,4 %
Rumänien	7,6 %
Kroatien	8,7 %
Summe	6,7 %

Update Entwicklungsprojekte

Im 1. Halbjahr 2009 wurden insgesamt EUR 70 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert, die 21 % des Immobilien-Portfolios ausmachen.

Neutorgasse, Wien: Das Wohn- und Bürogebäude in der Wiener Innenstadt verfügt über 34 Eigentumswohnungen und 5.000 m² Fläche für Büros, die sich im Erdgeschoß sowie im 1., 2. und 3. Stockwerk befinden. Die Eigentumswohnungen sind im 4. bis 6. Stock sowie im Dachgeschoß angelegt. Der Verkauf eines Großteils der Wohnungen ist bereits vertraglich fixiert. Ein Mietvertrag für zwei Drittel der Büroflächen ist mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen worden. Das Gebäude wird in Zusammenarbeit mit der Immorent AG entwickelt und im 2. Quartal 2010 fertiggestellt werden. Die Gleichfeier ist für den Herbst 2009 geplant.

Sechshauser Straße, Wien: Das Studentenwohnheim und Seniorentageszentrum im 15. Wiener Gemeindebezirk verfügt über 7.100 m² auf sieben Geschoßen. Das Gebäude ist zur Gänze an ein geriatrisches Tageszentrum und eine Tochtergesellschaft des ÖAD vermietet. Hier entstehen ein Studentenwohnheim sowie Räumlichkeiten für den Vorstudienlehrgang. Das Gebäude wird in den kommenden Wochen fertiggestellt und im November eröffnet werden. Der Entwicklungspartner dieses Projektes ist Kallco Bauträger.

Sun Plaza, Bukarest, Rumänien: Zentral im vierten Bezirk von Bukarest entsteht an einem günstigen Verkehrsknotenpunkt gelegen und direkt an die U-Bahn angeschlossen das Einkaufszentrum Sun Plaza. Es wird über 110.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen verfügen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 200 Mio. Die Fertigstellung der Einzelhandelsflächen ist für Ende 2009, die Eröffnung für das Frühjahr 2010 geplant. Das Projekt wird zusammen mit dem

französisch-rumänischen Entwickler EMCT errichtet. Über 85 % der Flächen sind vorverwertet. Ein Lebensmittelhypermarkt, ein Baumarkt, ein Möbelhaus, ein Kinokomplex sowie zahlreiche internationale Ketten sind die Hauptmieter von Sun Plaza und repräsentieren einen hervorragenden Mieter-Mix.

Serdika Center, Sofia, Bulgarien: Das Einkaufszentrum verfügt über 91.000 m² an Einzelhandels- und Büroflächen, ist zentral gelegen und bestens an öffentliche Verkehrsmittel und an Hauptverkehrsstraßen angebunden. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Sparkassen Immobilien AG beträgt rund EUR 210 Mio. Das Projekt wird zusammen mit ECE, einem der führenden Einkaufszentren-Entwickler Europas, entwickelt. Auch dieses Einkaufszentrum ist bereits über 85 % an einen Lebensmittelhypermarkt, einen Elektrofachhändler sowie zahlreiche internationale Ketten vorvermietet. Derzeit sind über 1.000 Arbeiter auf der Baustelle im Einsatz, der Baufortschritt läuft nach Plan. Die Gleichfeier ist für Oktober diesen Jahres geplant.

Galvaniho 4, Bratislava, Slowakei: Das sechsstöckige Büro- und Geschäftsgebäude mit 29.000 m² an Nutzfläche liegt an einem etablierten Standort in Bratislava. Galvaniho 4 ist 2 km vom Flughafen entfernt und profitiert von der unmittelbaren Autobahnanbindung. Das Gebäude liegt neben Galvaniho 1 und 2, beides gut vermietete Bestandsobjekte im Portfolio der Sparkassen Immobilien AG. Der Generalunternehmer ist die Firma Lindner, das Gebäude wird im 4. Quartal 2009 fertiggestellt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 48 Mio.

Hotel Vysoká, Bratislava, Slowakei: Mitten im Zentrum, am Beginn der Fußgängerzone der Altstadt entwickelt die Sparkassen Immobilien AG gemeinsam mit dem lokalen Projektentwickler Koliba ein Hotel mit einer Fläche von 20.000 m². Betreiber des Hotels mit 200 Zimmern, vier Konferenzräumen und einer Parkgarage mit 96 Stellplätzen, ist mit einem langfristigen Vertrag die österreichische Verkehrsbüro-Gruppe mit Austria Trend Hotels. Zusätzlich sind in dem Hotel 3.600 m² an Retail- und Büroflächen vorhanden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. EUR 55 Mio. Die Eröffnungsfeier findet im Dezember 2009 statt.

s IMMO Aktie

Investor Relations

Performance der s IMMO Aktie

Die gute Kursentwicklung der s IMMO Aktie hielt im gesamten 2. Quartal 2009 unvermindert an. Der Schlusskurs am 30.06.2009 lag bei EUR 4,29 und entspricht einer Sechsmonats-Performance von 116,7 %. Die s IMMO Aktie übertraf damit sowohl den ATX, den Index der führenden österreichischen Aktien (19,9 %), als auch den I-ATX, den Index der führenden österreichischen Immobilienaktien (100,1 %). Die durchschnittliche Anzahl gehandelter Aktien in den ersten sechs Monaten erreichte 225.400 Stück pro Tag, was einem durchschnittlichen Tagesvolumen von EUR 693.300 entspricht. Davon wurden im Schnitt 43 % OTC (Over the Counter) gehandelt. Die s IMMO Aktie notierte per 30.06.2009 weiterhin mit einem beträchtlichen Abschlag von 51 % zum Net Asset Value (NAV) .

Börse- und Performancedaten

ISIN-Nummer	AT0000652250
Bloomberg	SPI:AV
Reuters	SIAG.VI
Gewinnverwendung	thesaurierend
Erstnotiz	28.06.2002
Kurs zum 30.06.2009 in EUR	4,29

Performance

1 Jahr	-37,9 %
Year to date	+116,7 %
3 Jahre p.a.	-20,7 %

Performance der Wiener Börse

Die Gesamt-Performance der Wiener Börse gestaltete sich in der 1. Hälfte 2009 deutlich besser als die anderer internationaler Börsen. Ende Juni schloss der ATX um 19,9 % über dem Ultimo 2008. Seit seinem Tiefststand in der ersten Märzhälfte dieses Jahres stieg der Index kontinuierlich an, um bis zur ersten Junihälfte – also in nicht mehr als drei Monaten – bereits 55,1 % zuzulegen. Dieser positive Trend ist in erster Linie auf eine allgemein optimistischere Einschätzung der Risiken in den CEE-Ländern zurückzuführen. In den Wochen unmittelbar vor Ende des 1. Halbjahres 2009 führten zunehmende Sorgen über die Wachstumsaussichten für 2010 zu einer höheren Volatilität an den Märkten. Dennoch erreichte der ATX zum Ende des

Halbjahres einen Stand von 2.098,65 und notierte damit nur ca. 4,2 % unter dem Jahreshoch bis zu diesem Zeitpunkt.

Performance der Aktienmärkte weltweit

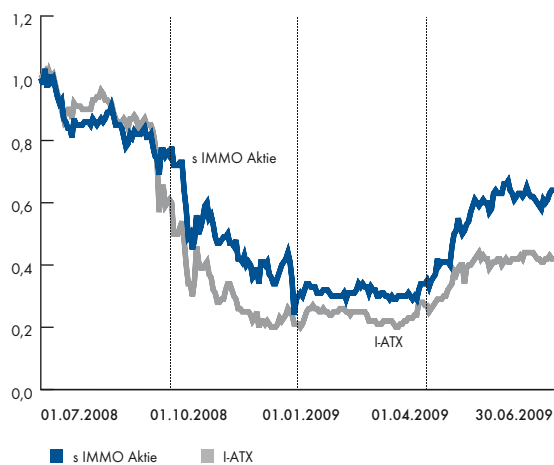
Nach einem erfolgreichen 2. Quartal 2009 mit zweistelligen Wachstumsraten an allen internationalen Börsen gestaltete sich die Gesamtperformance des ersten Börsenhalbjahres relativ gut. Trotz negativer wirtschaftlicher Prognosen und häufiger Abwärtskorrekturen blieben die Aktienkurse im Großen und Ganzen stabil, mit zum Teil erheblichen Zuwächsen in einigen Märkten. Nach einem steilen Absturz zwischen Jahresanfang und Mitte März setzte in Folge relativ guter Ertragszahlen im Finanzsektor, einer guten Performance der Technologie-Aktien und des gestiegenen Investorenvertrauens in die Wirksamkeit der aktuellen Geld- und Fiskalpolitik eine lebhafte Erholung ein. Ab Mitte des 2. Quartals 2009 begannen sich die Märkte seitwärts zu bewegen: Wachsende Sorgen über die mittelfristige Inflation führten zu moderaten Kursrückgängen.

In den USA schloss der Dow Jones International (DJI) im Juni im Vergleich zum Ende letzten Jahres mit -3,8 % etwas tiefer, während der technologieelastige NASDAQ Composite um 16,4 % zulegte. Trotz eines soliden zweiten Quartals beendete der Eurostoxx 50 das 1. Halbjahr 2009 mit einem Minus von 2,0 % gegenüber den Schlusskursen per Ende 2008. Der Nikkei 225 verzeichnete in der ersten Jahreshälfte ein robustes Wachstum von 12,4 %, allerdings nach besonders schweren Verlusten im letzten Jahr. Starke Bedenken hinsichtlich der Zukunftsaussichten in Osteuropa führten im 1. Quartal 2009 zu markanten Rückschlägen des in Euro denominierten osteuropäischen CECE-Index. Nach einer Erholung der Situation wiesen die Kurse im 2. Quartal 2009 ein ebenso spektakuläres Comeback um beeindruckende 33,3 % auf, sodass der Index das Halbjahr mit einem bescheidenen Gesamtgewinn von 2,6 % beendete.

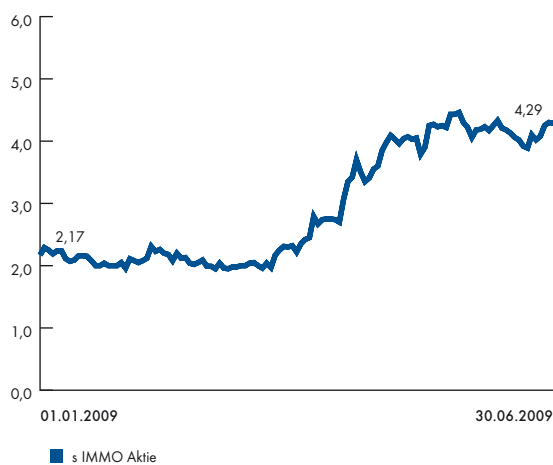
Performance der globalen Immobilienmärkte

Verglichen mit dem ersten Quartal des Jahres verzeichneten die globalen Aktienmärkte für kommerzielle Immobilien im 2. Quartal 2009 eine starke Performance. Der Standard & Poor's Global Property Index stieg im 2. Quartal 2009 um 37,9 %, nach einem Rückgang von 19,8 % im 1. Quartal 2009.

Performance s IMMO Aktie und I-ATX Juli 2008 – Juni 2009 (indexiert)



Performance s IMMO Aktie Jänner 2009 – Juni 2009 (in EUR)



Aktienkennzahlen

	30.06.2009	30.06.2008
Earnings per Share (EPS) in EUR	0,05	0,13
Cashflow/Aktie in EUR	0,17	0,17
Net Asset Value (NAV)/Aktie in EUR	8,8	9,9
Kurs/Cashflow-Verhältnis	13	20
Kursabschlag zu NAV in %	51	30
Anzahl der Aktien	68.118.718	68.118.718
Kurs per Quartalsultimo in EUR	4,29	6,91

s IMMO INVEST

Beide Tranchen des s IMMO INVEST Genussscheines zeigten in der 1. Hälfte 2009 eine gute Performance und verbesserten sich um 28,5 % (AT0000795737) bzw. 15,5 % (AT0000630690) auf Schlusskurse von EUR 58,65 bzw. EUR 57,75 per 30.06.2009. Diese Entwicklung ist angesichts des Kursabschlages nach der Jahresausschüttung von EUR 4,36 besonders beeindruckend. Beide Tranchen werden jedoch nach wie vor mit einem deutlichen Abschlag in Bezug auf ihren aktuellen Rückzahlungsanspruch in Höhe von EUR 86,17 pro Genussschein gehandelt (32 % bzw. 33 %).

Börse- und Performedaten

ISIN-Nummer	AT0000795737/AT0000630694 (2. Tranche)
Bloomberg	SPIG:AV
Reuters	SIMlg.VI/SIMlga.VI
Gewinnverwendung	jährliche Ausschüttung
Erstnotiz	29.12.1996/10.11.2004
Kurs zum 30.06.2009 in EUR	58,65/57,75

Performance inkl. Ausschüttung

1 Jahr	-20,8 %/-33,7 %
Year to date	+28,5 %/15,5 %
3 Jahre p.a.	-10,0 %/-9,9 %

Investor Relations

Die Hauptversammlung der Sparkassen Immobilien AG fand am 23.06.2009 in Wien statt. Alle gestellten Anträge wurden angenommen. Als besonderen Vertrauensbeweis in die Geschäftspolitik der Sparkassen Immobilien AG bei diesen ungewöhnlichen Marktbedingungen kann die einstimmige Entlastung der Vorstandsmitglieder gewertet werden. Christian Hager, Vorstand der Kremser Bank AG, wurde in den aus acht Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat gewählt.

Die 2008 gestartete Informationskampagne wurde durch die transparente und aktive Kommunikation mit institutionellen und privaten Investoren sowie Medienvertretern und Geschäftspartnern fortgesetzt. So wurden weiterhin regelmäßige Informations-Updates durch die Unternehmenswebsite, den vierteljährlich erscheinenden Newsletter, Informationsvideos und TV-Interviews, Pressemitteilungen, Konferenzschaltungen und Einzelgespräche gegeben.

Die Roadshows zu den Ergebnissen des 1. Quartals 2009 waren angesichts der ausführlichen Tour nach den Jahresergebnissen Ende April auf London beschränkt.

Fakten über die Sparkassen Immobilien AG und die s IMMO Aktie

- Die s IMMO Aktie wurde trotz eines Kursanstiegs um 116,7 % weiterhin mit einem signifikanten Abschlag von 51 % (30.06.2009) gehandelt. In Anbetracht der Stabilität der Gruppe und des Erlös- und Portfoliowachstums nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte stellt dieser Abschlag ein erhebliches Kurspotenzial dar.
- Die Strategie der Sparkassen Immobilien AG beruht auf zwei Kernelementen: erstens auf Optimierung der Renditen aus dem bestehenden Immobilien-Portfolio und zweitens auf Fertigstellung der laufenden Entwicklungsprojekte in den Jahren 2009 und 2010, die ein wesentliches Cashflow-Wachstum für die nächsten Jahre mit sich bringen werden.
- Die Sparkassen Immobilien AG besitzt ein ausgewogenes Portfolio, das von seiner Diversifizierung nach Nutzungsarten und Regionen ebenso profitiert wie von der hohen Qualität der Gebäude, Standorte und Mieter.
- Die Sparkassen Immobilien AG verfügt über eine solide Finanzstruktur mit einem Loan-to-Value-Verhältnis von 50 %.
- Die Sparkassen Immobilien AG wird von zwei starken Aktionären – der Erste Group und der Vienna Insurance Group – unterstützt, die zwei der wichtigsten Finanzdienstleister in Österreich und im CEE-Raum sind.

Finanzkalender 2009

Ergebnisse 1. Halbjahr 2009	26. August 2009
Ergebnisse 3. Quartal 2009	25. November 2009

Konzernabschluss

- 12 Konzernbilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 15 Konzern-Cashflow-Statement
- 16 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 17 Konzernanhang (Notes)



Konzernbilanz

zum 30.06.2009

in TEUR	Note	30.06.2009	31.12.2008
AKTIVA			
A. Langfristiges Vermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige		248	296
II. Sachanlagen			
1. Immobilien	15, 16		
a) Vermietete Immobilien		1.350.665	1.377.997
b) Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien		1.860	0
c) Selbst betriebene Hotels		145.324	148.276
d) Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke		354.579	281.389
		1.852.428	1.807.662
2. Sonstige Sachanlagen			
a) Sonstige		13.448	11.123
III. Finanzanlagen	17		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		227	209
2. Beteiligungen		2.911	2.911
IV. Langfristige Forderungen			
1. Latente Steuern		17.428	16.951
		1.886.690	1.839.152
B. Kurzfristiges Vermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Eigentumswohnungen		14.765	11.859
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.145	9.575
2. Finanzierungsforderungen/Barvorlagen		13.249	2.617
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		42.120	35.841
		65.514	48.033
III. Wertpapiere, Wertrechte und Anteile		2	2
IV. Liquide Mittel		202.033	243.541
		282.314	303.435
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.950	1.958
		2.171.954	2.144.545

in TEUR	Note	30.06.2009	31.12.2008
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital		247.509	247.509
II. Rücklagen		323.180	323.676
III. Konzerngewinn		3.216	5.813
IV. Fremdanteil		32.371	26.088
		606.276	603.086
B. Genussscheinkapital (nachrangig)	18	277.878	286.879
C. Langfristige Verbindlichkeiten			
1. Langfristige Bankverbindlichkeiten	19	764.965	668.807
2. Rückstellungen			
a) Latente Steuern		43.718	40.566
b) Sonstige		15.200	17.794
		58.918	58.360
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		158.284	150.753
b) Baukosten- und Finanzierungsbeiträge der Mieter		11.621	11.739
c) Wohnbauförderung		4.891	5.136
d) Andere		6.329	12.143
		181.125	179.771
		1.005.008	906.938
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten			
1. Bank- und Finanzverbindlichkeiten		211.235	260.457
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19.975	22.281
3. Sonstige Verbindlichkeiten		43.422	57.525
		274.632	340.263
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		8.160	7.379
		2.171.954	2.144.545

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

vom 01.01.2009 bis zum 30.06.2009

in TEUR	Note	01.01.-30.06. 2009	01.01.-30.06. 2008
1. Umsatzerlöse	8	57.271	54.091
davon Mieterlöse		44.681	42.855
2. Neubewertung Liegenschaften	9	-4.900	118
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.006	2.227
4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10	290	5.425
5. Betriebsleistung		62.667	61.861
6. Abschreibungen		-4.728	-2.204
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11	-34.117	-27.428
8. Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit/EBIT		23.822	32.229
9. Finanzergebnis	12	-14.976	-14.873
10. Genussscheinaufwand	13	-5.059	-6.373
11. Periodenüberschuss vor Steuern/EBT		3.787	10.983
12. Ertragssteuern	14	-603	-2.032
13. Periodenüberschuss nach Steuern		3.184	8.951
14. Den Minderheiten zurechenbarer Periodenüberschuss (Minderheitenanteile)		32	81
15. Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Periodenüberschuss (Konzernperiodenüberschuss)		3.216	9.032

Ergebnis je Aktie:

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

	1-6/2009	1-6/2008
Eigenanteil am Konzerngewinn in TEUR	3.216	9.032
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	68.118.718	68.118.718
Konzerngewinn je Aktie (unverwässert = verwässert) in EUR	0,05	0,13

Konzern-Cashflow-Statement

in TEUR	01.01-30.06. 2009	01.01-30.06. 2008
Jahresüberschuss vor Steuern/EBT	3.787	10.983
Neubewertung von Liegenschaften	4.900	-118
Abschreibungen	4.728	2.204
Gewinn aus Veräußerung von Immobilien	-290	-5.425
Gezahlte Steuern	-166	-585
Zinsensaldo	14.976	14.873
Genussscheinaufwand	5.059	6.373
Cashflow I	32.994	28.305

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 01.01.2009	247.509	241.301	88.188	26.088	603.086
Cashflow-Hedges	0	0	-8.648	0	-8.648
darauf entfallende Ertragssteuern	0	0	2.339	0	2.339
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-6.309	0	-6.309
Konzernergebnis	0	0	3.216	-32	3.184
Summe erfasster Erträge und Aufwendungen	0	0	-3.093	-32	-3.125
Erwerb	0	0	0	6.315	6.315
Abgang	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2009	247.509	241.301	85.095	32.371	606.276

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Fremdanteile	Summe
Stand 01.01.2008	247.509	241.301	114.098	16.694	619.602
Cashflow-Hedges	0	0	-41.850	0	-41.850
darauf entfallende Ertragssteuern	0	0	10.127	0	10.127
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag	0	0	-31.723	0	-31.723
Konzernergebnis	0	0	5.813	-87	5.726
Summe erfasster Erträge und Aufwendungen	0	0	-25.910	-87	-25.997
Erwerb	0	0	0	10.920	10.920
Abgang	0	0	0	-1.439	-1.439
Stand 31.12.2008	247.509	241.301	88.188	26.088	603.086

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	30.06.2009	01.01.2009	Veränderung
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509	0
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	0	0
	247.509	247.509	0

Entwicklung der Aktien

in Stück	30.06.2009	01.01.2009
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Ausgabe junger Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien – 30.06.2009	68.118.718	68.118.718
Eigene Aktien im Bestand	0	0
Ausgegebene Aktien	68.118.718	68.118.718

Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 147.110 (31.12.2008: TEUR 147.110) gebundene Rücklagen nach § 130 Abs. 1 AktG dar.

Konzernanhang (Notes)

SPARKASSEN IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

1. BERICHTERSTATTUNG NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30.06.2009 der Sparkassen Immobilien AG basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihres Konzernabschlusses für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Jänner 2005 beginnen, nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art. 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, welche nach Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in nationales Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards (IFRS). § 245 a Abs. 1 UGB normiert eine Verpflichtung, den Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS) im Sinne des Art. 4 Abs. 1 IAS-VO 1606/2002 aufzustellen.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

2.1. Geschäftstätigkeit

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

2.2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der Sparkassen Immobilien AG 69 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar und mittelbar im Eigentum der Sparkassen Immobilien AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung):

Im 2. Quartal 2009 wurde die API Holding AG endkonsolidiert.

4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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

6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der zum 30.06.2009 aufgestellte Halbjahresfinanzbericht wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen:

Vermietete Immobilien

Die Bewertung des vermieteten Immobilienvermögens erfolgt ab 01.01.2007 nach der im IAS 40 enthaltenen Zeitwertmethode („Fair Values“).

Die Liegenschaften, welche weitgehend vermietet sind, werden in der Regel jährlich von unabhängigen, internationalen Gutachtern bewertet.

Zum Verkauf bestimmte vermietete Immobilien

Unter dieser Position werden jene Immobilien zum Ausweis gebracht, bei denen seitens des Konzern-Vorstandes die Absicht besteht, diese zeitnah zu veräußern, und die Verkaufsverhandlungen bereits weit fortgeschritten sind.

Selbst betriebene Hotels, sonstige Sachanlagen

Die selbst genutzten Immobilien – diese umfassen insbesondere Hotelimmobilien – werden mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gem. IAS 16 (At Cost) bewertet. Diese Bewertungsmethode wird auch für die sonstigen Sachanlagen angewandt.

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

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

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

Anlagen in Bau

Unter dieser Position werden Entwicklungen eigener Projekte ausgewiesen. Die Bewertung der Anlagen in Bau erfolgt weiterhin zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich Finanzierungskosten), da eine verlässliche Bestimmung des Verkehrswertes (Fair Value) der Anlagen in Bau aufgrund der gegenwärtigen Wirtschaftslage nicht möglich ist. Bis zum 30.06.2009 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 10.903 (zum 31.12.2008: TEUR 5.321) aktiviert.

Beteiligungen und Wertpapiere

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

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

Vorräte

Vorräte (Eigentumswohnungen in Bau) werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Bis zum 30.06.2009 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 919 (zum 31.12.2008: TEUR 720) aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Liquide Mittel

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

Steuern

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungswert erfasst.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collar-Vereinbarungen sowie Zinssatz-Swaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden vorerst zu Anschaffungskosten und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Forderungen (TEUR 1.870; per 31.12.2008: TEUR 1.481) bzw. sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 43.799; per 31.12.2008: TEUR 35.354).

in TEUR	Volumen	Positiver Marktwert	Negativer Marktwert
Swaps	415.087		-32.888
Caps	245.000	1.870	
Collars	200.000		-10.911
Summe	860.087	1.870	-43.799

Im 1. Halbjahr 2009 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 8.648, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 592, der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen wird.

Der Geschäftszweck 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 (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 Baufortschrittes des Immobilienprojektes erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern. Die Auszahlungen im Zuge des Baufortschrittes stellen erwartete mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Zahlungsflüsse dar.

Die grundsätzliche Risk-Management-Strategie 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. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten, dem nur ein Teil seiner Zahlungsströme ausgesetzt ist. Der Risikoaufschlag wird nicht berücksichtigt.

Sicherungsinstrumente

Die Sparkassen Immobilien AG verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die erwartete Veränderungen der Cashflows (bedingt in erster Linie durch Zinssatzänderungen) in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („Hedging Instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinscaps und Zinsscollars eingesetzt. Marktpreisbestimmende Faktoren für nicht-lineare als Sicherungsinstrumente eingesetzte Zinsoptionen sind der innere Wert und der Zeitwert. Schwankungen des inneren Wertes werden im Eigenkapital, Veränderungen des Zeitwertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages.

Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Käufe und Verkäufe von Wertpapieren wurden zum Handelstag bilanziert.

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

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Darstellung der Geschäftssegmente erfolgt nach regionalen Gesichtspunkten.

Die Geschäftssegmente sind: Österreich, Deutschland, Zentraleuropa (bestehend aus Slowakei, Tschechien, Ungarn) und Südosteuropa (bestehend aus Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine).

Die Tochtergesellschaften in Dänemark sind Immobilienbesitzgesellschaften mit Immobilien in Deutschland und sind daher im Geschäftssegment Deutschland erfasst. Die Tochtergesellschaften in Zypern beziehen sich auf Konzerngesellschaften in Rumänien und Ukraine (insbesondere Holdinggesellschaften) und sind daher im Geschäftssegment Südosteuropa erfasst.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
	1-6 2009	1-6 2008	1-6 2009	1-6 2008	1-6 2009	1-6 2008	1-6 2009	1-6 2008	1-6 2009	1-6 2008
Umsatzerlöse	15.648	15.686	23.544	23.287	15.423	12.749	2.656	2.369	57.271	54.091
Neubewertung Liegenschaften	-1.958	275	0	78	-2.942	-235	0	0	-4.900	118
Sonstige betriebliche Erträge (inkl. Veräußerungsgewinne)	7.558	609	1.099	5.446	1.516	1.771	123	-174	10.296	7.652
Betriebsleistung	21.248	16.570	24.643	28.811	13.997	14.285	2.779	2.195	62.667	61.861
Abschreibungen	-1.739	-47	-72	-46	-2.384	-1.523	-533	-588	-4.728	-2.204
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.079	-7.758	-16.088	-14.323	-4.362	-4.041	-1.588	-1.306	-34.117	-27.428
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.430	8.765	8.483	14.442	7.251	8.721	658	301	23.822	32.229
Langfristiges Vermögen Stand 30.06.2009/31.12.2008	532.100	550.709	542.043	541.898	509.729	481.658	302.818	264.887	1.886.690	1.839.152
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich) Stand 30.06.2009/31.12.2008	694.023	674.278	317.581	275.804	224.047	196.982	46.634	46.753	1.282.285	1.193.817

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

8. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse weisen folgende Zusammensetzung auf:

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Mieterträge	44.681	42.855
Betriebskosten	12.590	11.236
	57.271	54.091

Die Mieterträge wiederum verteilen sich nach der Nutzungsart der Immobilien wie folgt:

Nutzungsart	1-6/2009		1-6/2008	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Büroobjekte	18.837	42,2	18.657	43,5
Wohnobjekte	14.603	32,7	14.220	33,2
Geschäftsobjekte	9.587	21,4	7.870	18,4
Hotel	1.654	3,7	2.108	4,9
	44.681	100,0	42.855	100,0

Es gibt keine Kunden, auf die mehr als 10 % des Konzernumsatzes entfallen.

9. NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Neubewertungsergebnis	-4.900	118

10. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR		1-6/2009	1-6/2008
Veräußerungserlös:			37.764
Vermietete Immobilien	0		
Zur Veräußerung bestimmt	24.060	24.060	
Buchwertabgang:			
Vermietete Immobilien	0		
Zur Veräußerung bestimmt	-23.770	-23.770	-32.339
		290	5.425

11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	27.205	19.646
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	6.912	7.782
	34.117	27.428

Der Konzern beschäftigte – neben den Mitarbeitern für den Hotelbetrieb – 72 eigene Mitarbeiter und einen freien Mitarbeiter. Einzelne Dienstleistungen sind an die Immorent AG ausgelagert.

In den Hotelbetrieben (Hotel Marriott Wien und Hotel Marriott Budapest) waren 440 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten für die Hotelmitarbeiter sind in den direkt zuordenbaren Kosten enthalten.

12. FINANZERGEBNIS

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Finanzierungsaufwand	19.059	19.131
Finanzierungsertrag	-4.083	-4.258
	14.976	14.873

13. AUFWENDUNGEN FÜR GENUSSSCHEINE

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Ergebnisanspruch laut Genussscheinbedingungen	4.408	6.373
Aufwand aus der Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens	651	0
	5.059	6.373

14. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	1-6/2009	1-6/2008
Laufender Steueraufwand	166	585
Latenter Steuerertrag/-aufwand	437	1.447
	603	2.032

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

15. VERMIETETE IMMOBILIEN

Die vermieteten Anlagen weisen folgende Entwicklung auf:

in TEUR	1-6/2009	1-12/2008
Buchwert zum 01.01. „Fair Values“	1.377.997	1.209.788
Zugänge	1.198	198.740
Abgänge	0	-13.056
Umgliederungen	-25.630	0
Aufwertungen	0	71.004
Abwertungen	-2.900	-88.479
Buchwert zum 30.06./31.12.	1.350.665	1.377.997

Die Zugänge der vermieteten Anlagen entfallen auf folgende Länder:

in TEUR	1-6/2009	1-12/2008
Österreich	897	11.569
Deutschland	138	50.632
Zentraleuropa	163	112.008
Südosteuropa	0	24.531
	1.198	198.740

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2009	31.12.2008
Österreich	424.428	451.121
Deutschland	541.416	541.278
Zentraleuropa	349.981	350.758
Südosteuropa	34.840	34.840
	1.350.665	1.377.997

Zur Veräußerung bestimmte vermietete Immobilien

in TEUR	1-6/2009	1-12/2008
Buchwert zum 01.01. „Fair Values“	0	31.600
Umgliederungen	25.630	0
Abgänge	-23.770	-31.600
Buchwert zum 30.06./31.12.	1.860	0

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

Selbst betriebene Hotels

in TEUR	30.06.2009	31.12.2008
Österreich	58.402	59.803
Zentraleuropa	64.094	65.178
Südosteuropa	22.828	23.295
	145.324	148.276

Anlagen in Bau und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2009	31.12.2008
Österreich	25.524	18.890
Deutschland	126	121
Zentraleuropa	84.174	56.037
Südosteuropa	244.755	206.341
	354.579	281.389

Die Verkehrswerte der selbst betriebenen Hotelimmobilien belaufen sich auf TEUR 167.804.

17. FINANZANLAGEN

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

Beteiligungen

	Anteil in %	30.06.2009 TEUR
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co. KG	22,7	2.285
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	11,5	621
Sonstige		5
		2.911

18. GENUSSSCHEINKAPITAL (NACHRANGIG)

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert und der s IMMO INVEST-Genussschein-Rechnungskreis 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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Juni 2009 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 4.408.

Zum 30.06.2009 waren 3.224.884 Genussscheine im Umlauf (ISIN AT0000795737 2.014.476 Stück, ISIN AT0000630694 1.210.408 Stück).

Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 86,17 je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	insgesamt
in TEUR					
Genussscheinkapital 01.01.2009	234.352	46.305		1.679	282.336
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2008			4.543		4.543
Verminderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.517	9.517		
Ausschüttung vom 22.05.2009			-14.060		-14.060
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber 1-6/2009			4.408		4.408
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				651	651
Stand zum 30.06.2009	234.352	36.788	4.408	2.330	277.878
Pro Genussschein:	72,67	11,41	1,37	0,72	86,17

Die Ausschüttung betrug wie im Vorjahr EUR 4,36 pro Stück.

Werte aus dem Vorjahr:

	Genussschein- kapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	insgesamt
in TEUR					
Genussscheinkapital 01.01.2008	236.242	38.068			274.310
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2007			22.784		22.784
Ausschüttung vom 28.04.2008			-14.174		-14.174
Erhöhung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		8.610	-8.610		0
Rückkauf und Einzug von 76.005 Stück	-1.890	-373			-2.263
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.543		4.543
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens	0	0	0	1.679	1.679
Stand zum 31.12.2008	234.352	46.305	4.543	1.679	286.879
Pro Genussschein:	72,67	14,36	1,41	0,52	88,96

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.

19. BANKVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
langfristige Bankverbindlichkeiten	310.533	454.432	764.965

Langfristige Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von TEUR 103.937 (31.12.2008: TEUR 86.864) sind mit fixer Verzinsung ausgestattet. Die restlichen Kredite sind variabel verzinst – in der Regel mit EURIBOR-Bindung. Durch Hedge-Geschäfte sind die Zinsen der variabel verzinslichen Kredite insbesondere gegen steigende Zinsen abgesichert.

SONSTIGE ANGABEN

20. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

21. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

Bindung an EUR
Wertsicherung an internationale Indizes

22. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

23. ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Halbjahresfinanzbericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt.

Wien, am 26. August 2009

Der Vorstand:

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

Investitionsgebiete Sparkassen Immobilien AG



Investor-Relations-Kontakt

Sparkassen Immobilien AG

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

E-Mail: investor@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100-27402

Institutionelle Investoren: Rebecca Reichmann

E-Mail: rebecca.reichmann@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100-27402

Private Investoren: Andreas Feuerstein

E-Mail: andreas.feuerstein@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100-27556

www.sparkassenimmobilienag.at

Impressum

Medieninhaber:**Sparkassen Immobilien AG**

A-1010 Wien

Friedrichstraße 10

E-Mail: office@s-immoag.at

Telefon: +43 (0)50100 - 27521

Telefax: +43 (0)50100 9 - 27521

Konzept und Produktion:

schoeller corporate communications,
Wien/Hamburg

Illustration:

Daniel Egnéus, Mailand

Fotografie:

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

Druck:

SPV-Druck Ges.m.b.H., Wien

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

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

Dieser Halbjahresbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Sparkassen Immobilien AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen eine Einschätzung dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Halbjahresbericht 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.

www.sparkassenimmobilienag.at

