Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2017
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Inhaltsverzeichnis

03 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017
31 Lagebericht zum 31. Dezember 2017
54 Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2017
61 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017
138 Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017
167 Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017
175 Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2018
JAHRESABSCHLUSS
zum 31. Dezember 2017

Wien, 9. März 2018
# INHALTSVERZEICHNIS

Bilanz zum 31. Dezember 2017 ............................................................................... 5
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017................................. 7
Anhang für das Geschäftsjahr 2017..................................................................... 8

1 Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften ............................ 8

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ................................................... 8
   2.1 Allgemeine Angaben ................................................................. 8
   2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail ........................... 9
   2.3 Bewertung von Immobilien ....................................................... 11

3 Erläuterungen zur Bilanz .............................................................................. 12
   3.1 Anlagevermögen ........................................................................ 12
   3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ............................ 13
   3.3 Aktive latente Steuern .................................................................. 13
   3.4 Eigenkapital ................................................................................. 14
   3.5 Investitionszuschüsse .................................................................... 14
   3.6 Sonstige Rückstellungen .................................................................. 15
   3.7 Verbindlichkeiten .......................................................................... 15
   3.8 Rechnungsabgrenzungsposten ....................................................... 15
   3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten ......................... 16
   3.10 Finanzinstrumente ....................................................................... 17

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ..................................... 18
   4.1 Umsatzerlöse ............................................................................... 18
   4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge ............................................... 18
   4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen ......................................... 18
   4.4 Personalaufwand .......................................................................... 19
   4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ................................................................. 20
   4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen ............................................. 20
   4.7 Finanzergebnis ............................................................................. 21
   4.8 Steuern vom Einkommen .................................................................. 21

5 Ergänzende Angaben .................................................................................... 22
   5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer ........................................ 23
   5.2 Sonstiges ..................................................................................... 23

6 Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen ......................... 23

7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ....................................... 23
# BIG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

### Aktiva

#### A. Anlagevermögen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1. Rechte</td>
<td>2.360.699,99</td>
<td>2.419</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Software-Lizenzen</td>
<td>1.190.177,12</td>
<td>1.523</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3.550.877,11</td>
<td>3.942</td>
</tr>
<tr>
<td>II. Sachanlagen:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</td>
<td>2.258.743,12</td>
<td>2.185</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau</td>
<td>3.733.165,73</td>
<td>450.769</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10.865.252,92</td>
<td>10.014,171</td>
</tr>
<tr>
<td>III. Finanzanlagen:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</td>
<td>629.861,652,72</td>
<td>598,861</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Anleihungen an verbundene Unternehmen</td>
<td>865.406.543,50</td>
<td>868,716</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Beteiligungen</td>
<td>17.150,00</td>
<td>200</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens</td>
<td>860.915,45</td>
<td>861</td>
</tr>
<tr>
<td>5. Sonstige Ausleihungen</td>
<td>12.515.810,66</td>
<td>16,276</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>15.868.622,07</td>
<td>14.894,913</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5.618.058,24</td>
<td>5.503,026</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### B. Umlaufvermögen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>I. Vorrate:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>39.002.689,51</td>
<td>48,909</td>
</tr>
<tr>
<td>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>64.649.004,04</td>
<td>19,520</td>
</tr>
<tr>
<td>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</td>
<td>36.532.144,98</td>
<td>7,063</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</td>
<td>24.086.904,22</td>
<td>11,733</td>
</tr>
<tr>
<td>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</td>
<td>0,00</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</td>
<td>1.368.247,85</td>
<td>1,275</td>
</tr>
<tr>
<td>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</td>
<td>0,00</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</td>
<td>8.513.557,84</td>
<td>6,811</td>
</tr>
<tr>
<td>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</td>
<td>0,00</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>98.617.773,95</td>
<td>39,339</td>
</tr>
<tr>
<td>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</td>
<td>2.609.332,50</td>
<td>8,791</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>140.229.796,05</td>
<td>97,039</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### C. Rechnungsabgrenzungsposten:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten</td>
<td>2.238.057,60</td>
<td>1,986</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten</td>
<td>6.121.882,63</td>
<td>468</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8.359.940,23</td>
<td>2,453</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### D. Aktive latente Steuern

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>63.976.950,99</td>
<td>48,563</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Jahresabschluss 2017

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
### Passiva

#### A. Eigenkapital:

1. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>226.000.000,00</td>
<td>226.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### II. Gewinnrücklagen:

1. Gesetzliche Rücklage
2. Satzungsmäßige Rücklagen
3. ANDERE Rücklagen (freie Rücklagen)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>22.600.000,00</td>
<td>22.600</td>
</tr>
<tr>
<td>161.900.000,00</td>
<td>161.900</td>
</tr>
<tr>
<td>480.383.080,13</td>
<td>464.540</td>
</tr>
<tr>
<td>664.883.080,13</td>
<td>649.040</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### III. Bilanzgewinn

(davon Gewinnvortrag: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 76.444)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>411.799.825,03</td>
<td>291.657</td>
</tr>
<tr>
<td>1.302.662.905,16</td>
<td>1.166.687</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### B. Investitionszuschüsse

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>310.720.001,96</td>
<td>283.444</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### C. Rückstellungen:

1. Rückstellungen für Abberichtigungen
2. Rückstellungen für Pensionen
3. Steuerrückstellungen
4. Sonstige Rückstellungen

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>6.362.378,00</td>
<td>6.149</td>
</tr>
<tr>
<td>1.059.389,00</td>
<td>1.109</td>
</tr>
<tr>
<td>23.314.770,76</td>
<td>36.466</td>
</tr>
<tr>
<td>319.095.039,13</td>
<td>293.112</td>
</tr>
<tr>
<td>349.831.577,89</td>
<td>336.857</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### D. Verbindlichkeiten:

1. Anleihen
   - davon konvertibel
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>2.068.571.214,27</td>
<td>1.902.105</td>
</tr>
<tr>
<td>108.854.200,27</td>
<td>183.533</td>
</tr>
<tr>
<td>1.959.717.014,00</td>
<td>1.718.571</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstanzen
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>918.919.305,27</td>
<td>882.135</td>
</tr>
<tr>
<td>216.698.364,30</td>
<td>128.250</td>
</tr>
<tr>
<td>702.220.920,97</td>
<td>752.685</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>77.791.326,94</td>
<td>68.141</td>
</tr>
<tr>
<td>77.791.326,94</td>
<td>68.141</td>
</tr>
<tr>
<td>0,00</td>
<td>0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>67.796.599,80</td>
<td>62.224</td>
</tr>
<tr>
<td>68.009.628,57</td>
<td>58.256</td>
</tr>
<tr>
<td>2.786.773,23</td>
<td>2.886</td>
</tr>
</tbody>
</table>

5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>107.057.190,89</td>
<td>80.808</td>
</tr>
<tr>
<td>0,00</td>
<td>0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

6. Sonstige Verbindlichkeiten
   - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
   - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>345.949.133,58</td>
<td>629.904</td>
</tr>
<tr>
<td>259.585.497,22</td>
<td>541.722</td>
</tr>
<tr>
<td>86.363.636,36</td>
<td>88.182</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(davon aus Steuern: EUR 11.230.856,33
Vorjahr: TEUR 76.444)

(davon in dem Rahmen der sozialen Sicherheit:
EUR 945.596,38 Vorjahr: TEUR 876)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>3.568.034.760,75</td>
<td>3.625.317</td>
</tr>
<tr>
<td>834.946.416,19</td>
<td>1.081.713</td>
</tr>
<tr>
<td>2.751.088.344,56</td>
<td>2.560.604</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### E. Rechnungsabgrenzungsposten

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>281.355.683,45</td>
<td>238.767</td>
</tr>
<tr>
<td>5.830.624.929,21</td>
<td>5.651.082</td>
</tr>
</tbody>
</table>
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

<table>
<thead>
<tr>
<th>1. Umsatzerlöse</th>
<th>EUR 2017</th>
<th>EUR 2018</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen</td>
<td>-4.606.020,03</td>
<td>26.150</td>
</tr>
<tr>
<td>3. andere aktivierte Eigenleistungen</td>
<td>7.080.256,00</td>
<td>6.705</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Sonstige betriebliche Erträge:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen</td>
<td>8.660.245,02</td>
<td>43.140</td>
</tr>
<tr>
<td>b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</td>
<td>4.331.368,02</td>
<td>6.740</td>
</tr>
<tr>
<td>c) Übrige</td>
<td>21.600.713,02</td>
<td>18.818</td>
</tr>
<tr>
<td>d) Total</td>
<td>34.661.317,06</td>
<td>67.716</td>
</tr>
<tr>
<td>5. Aufwendungen für bezogene Leistungen</td>
<td>-276.602.060,76</td>
<td>-262.405</td>
</tr>
<tr>
<td>6. Personalaufwand:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>a) Löhne</td>
<td>-429.678,70</td>
<td>-443</td>
</tr>
<tr>
<td>b) Gehälter</td>
<td>-35.340.012,74</td>
<td>-34.840</td>
</tr>
<tr>
<td>c) Soziale Aufwendungen</td>
<td>-11.924.052,42</td>
<td>-11.102</td>
</tr>
<tr>
<td>davon für Altersversorgung</td>
<td>-321.911,46</td>
<td>-309</td>
</tr>
<tr>
<td>davon für Abfindungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterzusatzkassen</td>
<td>-376.644,68</td>
<td>-774</td>
</tr>
<tr>
<td>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialleistungen</td>
<td>-3.323.452,04</td>
<td>-3.125</td>
</tr>
<tr>
<td>d) Total</td>
<td>-47.701.543,92</td>
<td>-48.360</td>
</tr>
<tr>
<td>7. Abschreibungen auf Immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</td>
<td>-258.026.070,28</td>
<td>-244.731</td>
</tr>
<tr>
<td>davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 2.912.004,02 (Vorjahr: TEUR 5.101)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen</td>
<td>-303.478,12</td>
<td>-00</td>
</tr>
<tr>
<td>b) Übrige</td>
<td>-25.410.565,04</td>
<td>-30.296</td>
</tr>
<tr>
<td>c) Total</td>
<td>-25.774.014,06</td>
<td>-30.343</td>
</tr>
<tr>
<td>9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)</td>
<td>361.295.277,12</td>
<td>360.780</td>
</tr>
<tr>
<td>10. Erträge aus Beteiligungen:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 75.638.048,18 (Vorjahr: TEUR 51.071)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon laufende Dividende: EUR 75.636.040,99 (Vorjahr: TEUR 51.071)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 28.092.886,00 (Vorjahr: TEUR 25.030)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</td>
<td>1.640.020,01</td>
<td>630</td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 614,00 (Vorjahr: TEUR 1)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 345)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>14. Aufwendungen aus Finanzanlagen:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon Nachbeobachtungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen EUR 1.007.194,13 (Vorjahr: TEUR 7.827)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus Abschreibungen EUR 167.210,47 (Vorjahr: TEUR 0)</td>
<td>-100.403.064,08</td>
<td>-103.273</td>
</tr>
<tr>
<td>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)</td>
<td>1.061.736,13</td>
<td>-52.735</td>
</tr>
<tr>
<td>16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 13 (Finanzergebnis)</td>
<td>362.337.663,31</td>
<td>254.563</td>
</tr>
<tr>
<td>17. Ergebnis vor Steuern</td>
<td>238.645.366,48</td>
<td>238.328</td>
</tr>
<tr>
<td>davon latenter Steuerertrag: EUR 10.814.064,22 (Vorjahr: TEUR 48.583)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>19. Ergebnis nach Steuern</td>
<td>238.645.366,48</td>
<td>238.328</td>
</tr>
<tr>
<td>20. Sonderposten aus Verschmelzung</td>
<td>0,00</td>
<td>1.183</td>
</tr>
<tr>
<td>21. Jahresrückstellung</td>
<td>238.645.366,48</td>
<td>238.328</td>
</tr>
<tr>
<td>22. Auflösung von Gewinnrücklagen</td>
<td>173.194,028,70</td>
<td>9.266</td>
</tr>
<tr>
<td>23. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</td>
<td>0,00</td>
<td>-26.164</td>
</tr>
<tr>
<td>24. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</td>
<td>441.799.825,00</td>
<td>291.657</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobilien-Gesellschaft mbH
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

1 ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN


Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.


2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2017 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.
2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterialie Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Rechte werden zwischen 20 und 45 Jahren je nach vertraglicher Vereinbarung abgeschrieben soweit wirtschaftlich keine kürzere Nutzungsdauer angemessen ist.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 400,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

| Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 10 – 50 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 – 10 |

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlusstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.


Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nachhaltig weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.


Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung nachhaltig weggefallen sind.
Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet.


Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und anderen Zuschussgebern zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagengegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“ Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,5% (Vorjahr: 1,5%), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,0% (Vorjahr: 3,0%), sowie einem Fluktuationsabschlag zwischen 1,0% und 5,0%, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“ Methode auf Basis der Berechnungstabellen AVÖ 2008-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 1,5% (Vorjahr: 1,5%) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) berechnet. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im operativen Ergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz basierend auf Marktzinszinsen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Jubiläumsrückstellung betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläums geldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach unwesentliche Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz zwischen -0,27% und 0,30% abhängig von der Laufzeit abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.


Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten würden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt - nicht bilanziert.
2.3 Bewertung von Immobilien

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Wert) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:


Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Wirtschaftseinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Gutachtens zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Wert der Immobilie (Fair Value) zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschränkt.


Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Markumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.


3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagen- 
spiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 338.324.074,17 (Vorjahr: 
TEUR 329.819).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von lang-
fristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von 
EUR 6.182.725,51 (Vorjahr: TEUR 5.770). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten 

Die Aufgliederung der Beteiligungen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 12.515.810,66 (Vorjahr: 
TEUR 16.276), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.855.437,61 (Vorjahr: 
TEUR 2.667).

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von 
EUR 865.406.543,50 (Vorjahr: TEUR 868.716), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 
EUR 5.437.669,93 (Vorjahr: TEUR 203.309). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der im Zuge der 
Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE zusammen.

Aufgrund einer im Geschäftsjahr erfolgten vertraglichen Anpassung der Finanzierungsvereinbarung 
mit der ARE (Verlängerung der Zahlungsfrist) betrug die Tilgung im laufenden Jahr nur TEUR 3.309.

Im Jahr 2001 wurde von der Republik Österreich ein Teil des öffentlichen Immobilienvermögens an 
die BIG zu einem unter dem damaligen Marktwert liegenden Kaufpreis übertragen.

Zur Kompensation wird bei Weiterveräußerung von Anlageimmobilien eine zwingende, vertraglich 
festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. 
Diese errechnet sich nach folgender Formel:

\[ N = (W-V-A-NV-I)^*0,8 \]

\( N \) = Nachbesserung

\( W \) = Weiterveräußerungswert

\( V \) = Ververtungskosten

\( A \) = Anschaffungswert

\( NV \) = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

\( I \) = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige 
Liegenschaft

Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge 
zu bilanzieren.

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG im Zuge der Veräußerung von Immobilien 
neben der Realisierung von stillen Reserven ein zusätzlicher Aufwand im Zusammenhang mit der 
Nachbesserungsverpflichtung.

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die 
Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei 
der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des 
Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.6 Sonstige Rückstellungen).

Ein darüberhinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Allein-
gesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG abgegolten.

3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten "Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 30.851.322,42 (Vorjahr: TEUR 0,00).


3.3 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Posten</th>
<th>2017 EUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Sachanlagen</td>
<td>818.854.107,79</td>
<td>725.368</td>
</tr>
<tr>
<td>Geldbeschaffungskosten</td>
<td>5.981.198,42</td>
<td>4.586</td>
</tr>
<tr>
<td>Abfertigungsrückstellung</td>
<td>3.771.865,00</td>
<td>3.793</td>
</tr>
<tr>
<td>Pensionsrückstellung</td>
<td>438.709,00</td>
<td>472</td>
</tr>
<tr>
<td>Jubiläums geldrückstellung</td>
<td>1.310.744,00</td>
<td>1.355</td>
</tr>
<tr>
<td>Instandhaltungsrückstellung</td>
<td>781.933,01</td>
<td>1.177</td>
</tr>
<tr>
<td>Nachbesserungsrückstellung Sachenbringung</td>
<td>2.902.726,80</td>
<td>2.386</td>
</tr>
<tr>
<td>Drohverlustrückstellung</td>
<td>3.328.075,97</td>
<td>6.777</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>BMG aktive latente Steuern</strong></td>
<td>837.369.359,99</td>
<td>745.913</td>
</tr>
<tr>
<td>Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH</td>
<td>-93.881.513,47</td>
<td>-62.701</td>
</tr>
<tr>
<td>Unversteuerte Rücklagen</td>
<td>-7.767.797,52</td>
<td>-7.768</td>
</tr>
<tr>
<td>Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung</td>
<td>-479.812.245,05</td>
<td>-481.193</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>BMG passive latente Steuern</strong></td>
<td>-581.461.556,04</td>
<td>-551.662</td>
</tr>
<tr>
<td>Daraus resultierende aktive latente Steuer 25 %</td>
<td>209.342.340,00</td>
<td>186.478</td>
</tr>
<tr>
<td>abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25 %</td>
<td>-145.365.389,01</td>
<td>-137.915</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand zum 31.12.2017</strong></td>
<td>63.976.950,99</td>
<td>48.563</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 1.1.</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderungen im Geschäftsjahr</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 31.12.</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinnrücklagen</td>
<td>48.562.886,77</td>
<td>33.268</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsen</td>
<td>15.414.064,22</td>
<td>15.295</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausschüttung</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bilanzgewinn</td>
<td>63.976.950,99</td>
<td>48.563</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.4 Eigenkapital

<table>
<thead>
<tr>
<th>in EUR</th>
<th>Stammkapital</th>
<th>Gesetzliche Rücklagen</th>
<th>Satzungsmaßige Rücklage</th>
<th>sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)</th>
<th>Bilanzgewinn</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand am 01.01.2016</td>
<td>226.000.000,00</td>
<td>22.600.000,00</td>
<td>161.900.000,00</td>
<td>-448.362.333,57</td>
<td>180.344.718,66</td>
<td>1.039.207.102,23</td>
</tr>
<tr>
<td>Zuweisung</td>
<td>Gewinnrücklagen</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>26.133.630,25</td>
<td>-26.133.630,25</td>
</tr>
<tr>
<td>Auflosung</td>
<td>Gewinnrücklagen</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>-9.856.828,36</td>
<td>9.856.828,36</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ausschüttung</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>-103.000.263,33</td>
<td>103.000.263,33</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Jahresüberschuss</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>231.390.454,40</td>
<td>-231.390.454,40</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 31.12.2016</td>
<td>226.000.000,00</td>
<td>22.600.000,00</td>
<td>161.900.000,00</td>
<td>464.540.193,46</td>
<td>291.657.099,84</td>
<td>1.166.697.293,30</td>
</tr>
<tr>
<td>Zuweisung</td>
<td>Gewinnrücklagen</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>188.997.445,22</td>
<td>-188.997.445,22</td>
</tr>
<tr>
<td>Auflosung</td>
<td>Gewinnrücklagen</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>-173.154.558,55</td>
<td>173.154.558,55</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ausschüttung</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>-102.659.654,62</td>
<td>102.659.654,62</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Jahresüberschuss</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
<td>238.645.266,48</td>
<td>-238.645.266,48</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 31.12.2017</td>
<td>226.000.000,00</td>
<td>22.600.000,00</td>
<td>161.900.000,00</td>
<td>480.383.080,13</td>
<td>411.799.825,03</td>
<td>1.302.682.905,16</td>
</tr>
</tbody>
</table>


3.5 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).
3.6 Sonstige Rückstellungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung</td>
<td>125.867.579,70</td>
<td>106.260</td>
</tr>
<tr>
<td>Rückstellung Nachbesserung</td>
<td>51.132.338,17</td>
<td>50.584</td>
</tr>
<tr>
<td>Anpassungen Kostenmieten Vorjahre</td>
<td>25.201.792,36</td>
<td>22.616</td>
</tr>
<tr>
<td>Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften</td>
<td>35.178.728,12</td>
<td>32.871</td>
</tr>
<tr>
<td>Personalaufwendungen</td>
<td>36.702.701,44</td>
<td>37.277</td>
</tr>
<tr>
<td>Instandhaltungsverpflichtungen</td>
<td>12.167.700,72</td>
<td>12.794</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung</td>
<td>6.731.099,08</td>
<td>8.253</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige</td>
<td>23.829.845,54</td>
<td>20.216</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>2.263.254,00</td>
<td>2.242</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| 319.095.039,13 | 293.112 |

Aufgrund der Spaltung wurde die Rückstellung für Nachbesserung in Höhe von 80 % des Spaltungs- gewinns gebildet. Die Rückstellung für Nachbesserung resultiert aus Sacheinbringungen und Verkäufen in Projektgesellschaften.


3.7 Verbindlichkeiten


3.8 Rechnungsabgrenzungsposten


Die Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Währung</th>
<th>Nominale</th>
<th>Kupon</th>
<th>Laufzeitbeginn</th>
<th>Laufzeitende</th>
<th>ISIN Nummer</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>CHF</td>
<td>120.000.000.00</td>
<td>2,125%</td>
<td>12.10.2005</td>
<td>12.10.2018</td>
<td>CH0022723404</td>
</tr>
<tr>
<td>CHF</td>
<td>150.000.000.00</td>
<td>3,125%</td>
<td>01.09.2006</td>
<td>01.09.2031</td>
<td>CH002674314</td>
</tr>
<tr>
<td>CHF</td>
<td>50.000.000.00</td>
<td>3,155%</td>
<td>23.05.2007</td>
<td>23.05.2033</td>
<td>CH0030940842</td>
</tr>
<tr>
<td>CHF</td>
<td>375.000.000.00</td>
<td>3,250%</td>
<td>16.07.2007</td>
<td>16.07.2019</td>
<td>CH0031835439</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>5.000.000.000.00</td>
<td>1,775%</td>
<td>29.09.2005</td>
<td>29.09.2020</td>
<td>XS0230073123</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>6.000.000.000.00</td>
<td>1,890%</td>
<td>10.02.2006</td>
<td>10.02.2021</td>
<td>XS0428222820</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>7.000.000.000.00</td>
<td>2,065%</td>
<td>15.03.2007</td>
<td>16.03.2022</td>
<td>XS0239350439</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>5.000.000.000.00</td>
<td>1,690%</td>
<td>19.03.2008</td>
<td>19.03.2018</td>
<td>XS0350898531</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>50.000.000.00</td>
<td>FLOATER</td>
<td>10.02.2010</td>
<td>10.02.2025</td>
<td>XS048619778</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>50.000.000.00</td>
<td>4,330%</td>
<td>01.04.2010</td>
<td>01.04.2030</td>
<td>XS049906499</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>21.000.000.00</td>
<td>4,450%</td>
<td>03.06.2011</td>
<td>03.06.2031</td>
<td>XS0662438203</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>20.000.000.00</td>
<td>4,545%</td>
<td>18.05.2011</td>
<td>18.05.2026</td>
<td>XS0628701857</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>9.000.000.00</td>
<td>4,350%</td>
<td>25.05.2011</td>
<td>25.05.2026</td>
<td>XS063048536</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>150.000.000.00</td>
<td>4,000%</td>
<td>27.10.2011</td>
<td>27.10.2031</td>
<td>XS0693211954</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>50.000.000.00</td>
<td>4,110%</td>
<td>14.12.2011</td>
<td>14.12.2026</td>
<td>XS071860678</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>100.000.000.00</td>
<td>4,070%</td>
<td>19.01.2012</td>
<td>19.01.2032</td>
<td>XS073083529</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>150.000.000.00</td>
<td>4,050%</td>
<td>18.01.2012</td>
<td>18.01.2027</td>
<td>XS0733094840</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>50.000.000.00</td>
<td>4,070%</td>
<td>26.01.2012</td>
<td>26.01.2032</td>
<td>XS073310156</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>200.000.000.00</td>
<td>3,890%</td>
<td>05.09.2012</td>
<td>05.09.2024</td>
<td>XS0789125936</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>32.500.000.00</td>
<td>FLOATER</td>
<td>01.12.2014</td>
<td>01.12.2030</td>
<td>XS1147528431</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>250.000.000.00</td>
<td>1,705%</td>
<td>06.05.2016</td>
<td>06.05.2036</td>
<td>XS140609788</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>100.000.000.00</td>
<td>1,481%</td>
<td>03.07.2017</td>
<td>03.07.2033</td>
<td>XS1630024427</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>250.000.000.00</td>
<td>FLOATER</td>
<td>13.09.2017</td>
<td>13.09.2019</td>
<td>XS1681694003</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.295.865,63 (Vorjahr: TEUR 1.988).
### 3.10 Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der Gesellschaft setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>TCHF</td>
<td>695.000</td>
<td>870.000</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>23.000.000</td>
<td>33.000.000</td>
</tr>
<tr>
<td>TEUR</td>
<td>185.290</td>
<td>189.419</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Währung</th>
<th>Nominalbetrag in Tsd. Originalwähr.</th>
<th>Marktwert</th>
<th>Positiv in TEUR</th>
<th>Negativ in TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>TCHF</td>
<td>695.000</td>
<td>169.032</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>23.000.000</td>
<td>11.540</td>
<td>0</td>
<td>-1.107</td>
</tr>
<tr>
<td>TEUR</td>
<td>185.290</td>
<td>0</td>
<td>-33.910</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>TCHF</td>
<td>870.000</td>
<td>283.237</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>JPY</td>
<td>33.000.000</td>
<td>35.011</td>
<td>0</td>
<td>-41.384</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1 Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>Mieterlöse:</th>
<th>2017 EUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>338.052.600,26</td>
<td>327.032</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>261.333.168,47</td>
<td>248.797</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>84.670.933,23</td>
<td>84.066</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Betriebskostenerlöse

| Erlöse aus Mieterinvestitionen       | 73.737.611,77 | 71.339 |
| Erlöse aus Hausverwaltung            | 6.413.662,28  | 6.409 |
| Erlöse aus Facility Services         | 7.694.356,95  | 7.296 |
| Erlöse aus Instandhaltung            | 3.097.629,17  | 2.848 |
| Erlöse aus Neubau und Generalsanierung | 828.610,80    | 808 |
| Übrige Erlöse                        | 41.831.552,00 | 10.723 |

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.


Die übrigen Erlöse setzen sich im Wesentlichen aus der Verrechnung des Projektes BSZ Weiz zusammen EUR 30.851.322,42 (Vorjahr: TEUR 0,00).

4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge


4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

4.4 Personalaufwand


<table>
<thead>
<tr>
<th>Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Angestellte</td>
<td>566</td>
<td>539</td>
</tr>
<tr>
<td>Ehem. Vertragsbedienstete Bund</td>
<td>73</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>639</td>
<td>614</td>
</tr>
<tr>
<td>Bundes-/Landesbeamte</td>
<td>226</td>
<td>239</td>
</tr>
<tr>
<td>Vertragsbedienstete Land</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>868</td>
<td>856</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen i.Hv 122.393,15 EUR (Vorjahr: TEUR 173) für Jubiläumsgelder enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Abfertigungen und setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Geschäftsführung</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Leitende Angestellte</td>
<td>10.909,56</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>Andere Arbeitnehmer</td>
<td>49.928,14</td>
<td>148</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>915.806,38</td>
<td>616</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>976.644,08</td>
<td>774</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Pensionen und setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Geschäftsführung</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Leitende Angestellte</td>
<td>62.904,26</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>Andere Arbeitnehmer</td>
<td>30.594,37</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>228.312,83</td>
<td>208</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>321.811,46</td>
<td>303</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</td>
<td>255.113.075,26</td>
<td>239.630</td>
</tr>
<tr>
<td>Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</td>
<td>2.912.804,02</td>
<td>5.101</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>258.025.879,28</td>
<td>244.731</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Adresse</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1090 Wien, Althanstraße 14, Uni Wien/WU/Bioz.</td>
<td>2.532.771,30</td>
<td>139</td>
</tr>
<tr>
<td>9100 Völkermarkt, Augustiner Weg 1-3, Sportplatz</td>
<td>257.568,54</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>5020 Salzburg, Mühlbacherhofweg 6, Ausweichquartier</td>
<td>112.172,50</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>außerplanmäßige Abschreibungen unter TEUR 100</td>
<td>10.291,68</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>4020 Linz, Hauptpl. 8, Amtsgebäude (Westtrakt)</td>
<td>0,00</td>
<td>2.615</td>
</tr>
<tr>
<td>4020 Linz, Hauptpl. 5-6, Amtsgebäude (Ostrakt)</td>
<td>0,00</td>
<td>2.209</td>
</tr>
<tr>
<td>8020 Graz, Alte Poststraße, Volksschule</td>
<td>0,00</td>
<td>137</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen werden durch massive Sanierungsarbeiten verursacht, vorwiegend aus Verpflichtungen des Vermieters. Die Investitionen übersteigen den Wert nach Fertigstellung (Fair Value laut Sachverständigen) deutlich, woraus sich ein nachhaltiger Abwertungsbedarf ergibt.

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aufwand</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Dotierung Drehverlustrückstellung</td>
<td>1.705.889,32</td>
<td>5.213</td>
</tr>
<tr>
<td>Office Management</td>
<td>7.373.652,02</td>
<td>8.484</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstleistungen</td>
<td>6.175.961,50</td>
<td>6.162</td>
</tr>
<tr>
<td>EDV</td>
<td>3.995.475,51</td>
<td>3.888</td>
</tr>
<tr>
<td>Aufwendungen für nicht realisierte Projekte</td>
<td>180.046,13</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>Werbung</td>
<td>1.145.084,59</td>
<td>1.233</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzelwertberichtigung zu Forderungen</td>
<td>58.044,70</td>
<td>28</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige</td>
<td>5.109.891,19</td>
<td>5.210</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der Bestand an Drovverlustrückstellungen zu Anlageimmobilen in der BIG setzt sich im Wesentlichen aus den abgezinsten, zukünftigen Aufwendungen der WU ALT und des Biozentrums (1090 Wien, Althanstr. 14) zusammen.

Darüber hinaus wurden bei mehreren, weiteren Immobilien, durch externe Sachverständige, negative Fair Values in kleinem Ausmaß ermittelt, welche sich im Wesentlichen, ebenfalls aus den am Objekt vorhandenen Sanierungserfordernissen, ergeben.

4.7 Finanzergebnis

Die Beteiligungserträge resultieren aus Dividenden von beteiligten Unternehmen. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.


4.8 Steuern vom Einkommen

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger eine Unternehmensgruppe iSad § 9 KStG mit folgenden Gruppenmitgliedern gebildet:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11-17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % des jeweils zuge-rechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 %, werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen.


Der Steueraufwand des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Steuern vom Einkommen, die auf das Ergebnis vor Steuern entfallen</td>
<td>79.678.829,40</td>
</tr>
<tr>
<td>Steuern auf Ergebnis der Gruppengesellschaften</td>
<td>20.847.433,46</td>
</tr>
<tr>
<td>Gruppenumlagen</td>
<td>-21.399.799,81</td>
</tr>
<tr>
<td>Steuerertrag Vorperioden</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung latente Steuern Vorjahre RÄG 2014</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Summe</strong></td>
<td><strong>63.712.398,83</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernrechnungswesen, -bilanzierung und -steuern, Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management, Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlageway zur Verrechnung gelangt sind.

Die BIG nimmt am Netting des BIG Konzerns teil. Dieses System stellt den bargeldlosen Ausgleich von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten zu im Konzern festgelegten Terminen sicher und optimiert damit die konzerninternen Verrechnungssysteme erheblich. Die Leitgesellschaft für diesen Vorgang ist die BIG.

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang).
Die im Aufwand erfassten Bezüge der Geschäftsführung und die Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 EUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Geschäftsführung</td>
<td>583.600,26</td>
<td>582.30</td>
</tr>
<tr>
<td>Aufsichtsrat</td>
<td>27.087,85</td>
<td>30</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>610.687,91</td>
<td>612</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden nicht vergeben.

### 5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der BIG verwiesen.

### 5.2 Sonstiges

Im Rahmen eines baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt. Im Jahr 2016 wurde die maximal mögliche Höhe der diesbezüglich unternehmensintern zweckgebundenen Gewinnrücklage iHv EUR 168.100.000,00 erreicht.


### 6 ANGABEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN


### 7 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG


Wien, am 9. März 2018

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner
## Anlagenspiegel zum 31.12.2017

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Anschaffungs- und Herstellungskosten</th>
<th>Abschreibungen</th>
<th>Buchwerte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Fruchtgenussrechte</td>
<td>16.259.714,39</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Software-Lizenzen</td>
<td>9.079.471,32</td>
<td>385.261,88</td>
<td>-983.861,24</td>
</tr>
<tr>
<td>1. Grundwerte</td>
<td>334.314.648,46</td>
<td>7.208.139,14</td>
<td>-1.474.521,77</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</td>
<td>13.829.791,93</td>
<td>1.526.248,10</td>
<td>-1.380.417,06</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</td>
<td>462.093.699,13</td>
<td>218.564.328,66</td>
<td>-97.249,50</td>
</tr>
<tr>
<td>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</td>
<td>598.860.547,08</td>
<td>31.006.489,64</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen</td>
<td>868.715.589,43</td>
<td>0,00</td>
<td>-3.309.045,93</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Beteiligungen</td>
<td>200.119,47</td>
<td>0,00</td>
<td>-182.969,47</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens</td>
<td>860.915,45</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>5. Sonstige Ausleihungen</td>
<td>16.275.986,36</td>
<td>585.550,56</td>
<td>-1.345.726,26</td>
</tr>
<tr>
<td>1.484.913.157,79</td>
<td>31.006.489,64</td>
<td>-3.309.045,93</td>
<td>167.219,47</td>
</tr>
<tr>
<td>2.669.672.200,65</td>
<td>254.356.904,61</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2.912.804,02</td>
<td>-7.769.479,18</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>4.105.925.292,50</td>
<td>2.936.124.188,19</td>
<td>0,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>8.194.095.823,07</td>
<td>399.860.095,20</td>
<td>-33.801.402,14</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>8.194.095.823,07</td>
<td>399.860.095,20</td>
<td>-33.801.402,14</td>
<td>0,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Jahresfinanzbericht 2017**

Bundesimmobilienversicherung m.b.H.
### A. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zuschüsse des Bundes</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>New York, Öster, Kulturrtn., 11 East 52 Street</td>
</tr>
<tr>
<td>-2 367 251,48</td>
</tr>
<tr>
<td>Eisenstadt, LG/SA/Bezir./Whg., Wien, Straße 9</td>
</tr>
<tr>
<td>-2 532 480,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Pinkafeld, HTBLA Pinkafeld, Meierhofstr. 1</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 24 759,75</td>
</tr>
<tr>
<td>Klagenfurt, Schulstandorten, Hubertusstr. 1</td>
</tr>
<tr>
<td>940 399,36</td>
</tr>
<tr>
<td>Klagenfurt, St/AG/LA, Dobenmigstr. 2</td>
</tr>
<tr>
<td>-6 292 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kötschach-Mauzen, Pol. Inspekt., 390</td>
</tr>
<tr>
<td>-70 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Krems/D, BG/BRG, Rechte Kremszeile 54</td>
</tr>
<tr>
<td>-2 718 367,34</td>
</tr>
<tr>
<td>Stockerau, BRG, Unter den Linden 16</td>
</tr>
<tr>
<td>-2 807 680,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Groß-Enzersdorf, Vers. Wir. BOKU, Schlöchthofstr. 31</td>
</tr>
<tr>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2514 Trawniker, Otto Göpelstr. 24</td>
</tr>
<tr>
<td>-939 441,85</td>
</tr>
<tr>
<td>2540 Bad Vöslau, Petzlg. 36</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 940 081,63</td>
</tr>
<tr>
<td>St.Pölten, LGer./Bezir./S/IA, Schießstatten 6</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 359 260,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Schwaz, BG/BRG, Ehrenbrunng. 6</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 035 459,20</td>
</tr>
<tr>
<td>Waidhofen/Y, BHH/BAHAS, Pocksteinstr. 3-5</td>
</tr>
<tr>
<td>424 750,06</td>
</tr>
<tr>
<td>Hallbrunn, HBLA 1 wrt Ber., Mühlg. 35</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 027 265,89</td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, BG/BRG, Gymnasiumstr. 5</td>
</tr>
<tr>
<td>-1 350 000,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stand am 01.01.2017</th>
<th>Zuführung</th>
<th>Auflösung durch Zeitablauf bzw. bestimmungs-gemäße Verwendung</th>
<th>Stand am 31.12.2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

- Muggendorf, Geomagn.Observat., Trauffleb
- Tulln an der Donau, IFA-Forschungsinst Agraario, Konrad Lorenz Str. 20
- Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1
- Salzburg, HTBLA, Lahnstr. 69
- Salzburg, Amsting (Justiz.), Rudolfspf. 2
- Graz, BORG u.Pädagog. Akad., Hasenpl. 12
- Graz, Wirt.Kri.-Naturkndr. BRG, Sandg. 40
- Stainach, BG/BRG, Gymnasiumgr. 302
- Graz, Lediager.Justiz., Conrad von Hützendorferstr. 41
- Graz, BRG, Camerisage 30-32
- Weiz, BG/BRG, Offenburger G. 23
- Leoben, BG/BRG, Mosenhofstrasse 5
- Graz, Tech.Uni, Reiherrnstr. 12
- Leibnitz, BG/BRG, Wagnastr. 6
- Leoben, Montanuniversitär, Peter Turner Str. 25
- Judenburg, BG/BRG, Lindfeldg. 10
- Leoben, Tech.Uni, Infeldgasse 25
- Bruck, BG/BRG, Kaplerstr. 2
- Großeinsiedl., Mandelstr. 11
- Graz, BG/BRG, Klusemannstr. 5
- Leoben, Montanuniversitär, Parkstr. 27

**Anlage 2/1 zum Anhang**

**Jahresfinanzbericht 2017**

**Bundesimmobiliengesellschaft**

---

*Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln*
<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Adresse</th>
<th>Betrag in Euro</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>GPS IS GmbH, Hauptstr. 12</td>
<td>6.296.655,97</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Vordermeier, AZH, Hauptstraße 162</td>
<td>-839.694,11</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>Innsbruck, Uni br/ Sportanlagen, Fürstenweg 181-189</td>
<td>-261.654,52</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>Innsbruck, Uni br/Fak.Bau Jr., Technikerstraße 9-25f</td>
<td>-938.221,39</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>Innsbruck, H.B.A. Anti-Beruf, Technikerstr. 7</td>
<td>-713.258,07</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Brezeng, BG, Gallusstr. 4</td>
<td>-43.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>Feldkirch, PADA/BORG/HAK HS.</td>
<td>-1.282.800,00</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>Lichtensteiner Str. 33</td>
<td>-672.926,40</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>1020, BRG Wien II/ Schulbaupl., Vereinsgasse 21-23</td>
<td>-6.812.102,47</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>1220, BSZ, Polgarstr. 24</td>
<td>-188.982,27</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>1010, Justizpol, Schmerlinggas 1</td>
<td>-2.639.592,52</td>
</tr>
<tr>
<td>12</td>
<td>1100, Kurt Schulge / Turnhalle, Laar Berg-Str. 25-29</td>
<td>-81.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>13</td>
<td>1080, LGA/ Landesgerichtsstr. 9a 11</td>
<td>-882.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>14</td>
<td>1030, Uni Musik/ d. Kunst, Anton von Weber 1</td>
<td>-10.725.303,19</td>
</tr>
<tr>
<td>15</td>
<td>1060, Techn Uni Wien, Gumpendorfer Str 1A</td>
<td>-361.384,46</td>
</tr>
<tr>
<td>16</td>
<td>1190, Uni I Bodenkultur, Peter Jordansstr. 82</td>
<td>-148.126,48</td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td>1190, Uni/ Zahnmedizin, Sensengasse 2a</td>
<td>-2.399.200,00</td>
</tr>
<tr>
<td>18</td>
<td>1190, Uni I Bodenkultur, Greger Mendel-Str. 33</td>
<td>-700.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>19</td>
<td>1030, HIB/AHS, Bärnhausgasse 15/E</td>
<td>-363.816,00</td>
</tr>
<tr>
<td>20</td>
<td>1160, Wien, Schummeipark, Possingergasse 38</td>
<td>-2.080.663,06</td>
</tr>
<tr>
<td>21</td>
<td>1140, Hith Graph BL u. Versuchs A., Leywegstr. 6</td>
<td>-1.069.661,20</td>
</tr>
<tr>
<td>22</td>
<td>1140, BIG/BGR, A9 3</td>
<td>-217.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>23</td>
<td>1190, ZAMG, Hohe Warte 3-40</td>
<td>-1.150.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>24</td>
<td>1010, Aead.dbild.Künst., Schiffleer 3</td>
<td>-31.800,00</td>
</tr>
<tr>
<td>25</td>
<td>1090, BSI/gedruckt Wien, Röllinger Lände 5</td>
<td>-2.445.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>26</td>
<td>1010, Wien, Hegelg. 12/Fichteg. 3/ Schellinger 11</td>
<td>-808.400,00</td>
</tr>
<tr>
<td>27</td>
<td>1050, Schülau/Techniker, Kriechberg 24-26</td>
<td>-196.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>28</td>
<td>1070, BORG, Neuwig 95-9</td>
<td>-1.076.008,18</td>
</tr>
<tr>
<td>29</td>
<td>1030, BVTT, Rotterdam 93</td>
<td>-227.499,99</td>
</tr>
<tr>
<td>30</td>
<td>1040, Techn.Um, Operngasse 11</td>
<td>-15.646,27</td>
</tr>
<tr>
<td>31</td>
<td>1210, Bez. Bez Pol/ Kommiss., Hermann-Bahn-Str. 1-3</td>
<td>-96.440,00</td>
</tr>
<tr>
<td>32</td>
<td>1190, Uni I Bodenkultur, Peter Jordan-Str. 76</td>
<td>-4.300.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>33</td>
<td>1090, Wirtschaftsuni Wien, Althanstr. 39-45</td>
<td>-2.277.547,44</td>
</tr>
<tr>
<td>34</td>
<td>1120, Polizeiausweis, Hoferstr. 1</td>
<td>-247.644,31</td>
</tr>
<tr>
<td>35</td>
<td>1030, Sience Center Arsenal, Franz Grill-Strasse 2-9</td>
<td>-1.990.000,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zuschüsse der Länder

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Adresse</th>
<th>Betrag in Euro</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>36</td>
<td>Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67</td>
<td>-3.090.545,21</td>
</tr>
<tr>
<td>37</td>
<td>Spittal/D, Big/BGR, Zemattor 10</td>
<td>-103.500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>38</td>
<td>Muggendorf, Geomagn.Observ., Traielfern</td>
<td>-1.633.333,32</td>
</tr>
<tr>
<td>39</td>
<td>Salzburg, Alte U. Unsinnere, Universität 1</td>
<td>-710.553,77</td>
</tr>
<tr>
<td>40</td>
<td>Salzburg, HAH u. HASC II, Johann-Brunauer Straße 2</td>
<td>-314.960,00</td>
</tr>
<tr>
<td>41</td>
<td>Steinfach, BIG/BGR, Gymnasium 352</td>
<td>-75.080,91</td>
</tr>
<tr>
<td>42</td>
<td>Leoben, BG/BGR, Moserhofstraße 5</td>
<td>-273.145,72</td>
</tr>
<tr>
<td>43</td>
<td>Bruck/Na, BIG/BGR, Kopierstr. 2</td>
<td>-112.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>44</td>
<td>imst, BRG, Maneserstr. 13</td>
<td>-584.640,00</td>
</tr>
<tr>
<td>45</td>
<td>1190, BG/BGR, Bilkhofstr. 73</td>
<td>-313.949,99</td>
</tr>
<tr>
<td>46</td>
<td>1220, BIG/BGR, Heustadl. 4</td>
<td>-6.662,62</td>
</tr>
<tr>
<td>47</td>
<td>Wiener Neustadt, BG, Zehning, 15, 15a</td>
<td>-661.087,78</td>
</tr>
<tr>
<td>48</td>
<td>Tulln/D, FA/For.institutionsbiologie, Konrad Lorenz Str. 20</td>
<td>-860.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>49</td>
<td>Linz/B, Hamburgerlingstr. 1</td>
<td>-155.994,54</td>
</tr>
<tr>
<td>50</td>
<td>-6.899.142,74</td>
<td>-107.800,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zuschüsse der Gemeinden

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Adresse</th>
<th>Betrag in Euro</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>51</td>
<td>8041 Graz Liebenau, Kadetteng. 19</td>
<td>-6.810.284,41</td>
</tr>
<tr>
<td>52</td>
<td>-6.810.284,41</td>
<td>0,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Sonstige Investitionszuschüsse

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Adresse</th>
<th>Betrag in Euro</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>53</td>
<td>Eisenstadt, JZ, Wiener Straße 9 u. 9a</td>
<td>-92.022,72</td>
</tr>
<tr>
<td>54</td>
<td>Neusiedl/S, BIG/BGR Neusiedl, Bundesstransstr. 13</td>
<td>-346.955,84</td>
</tr>
<tr>
<td>55</td>
<td>Güssing, Kasernstraße 1</td>
<td>-36.218,42</td>
</tr>
<tr>
<td>56</td>
<td>Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67</td>
<td>-123.952,06</td>
</tr>
<tr>
<td>57</td>
<td>Ossiach, Forstausbildung, Dorf 21</td>
<td>-87.500,00</td>
</tr>
<tr>
<td>58</td>
<td>Kremes/D, BAH/ASHB/HLB Tower,</td>
<td>-132.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>59</td>
<td>Wiener Neustadt, Turmsäule BORG, Herrengr. 27</td>
<td>-393.295,19</td>
</tr>
<tr>
<td>60</td>
<td>Bad Vöslau, HLB I Forststr., Petzet 36</td>
<td>-194.627,08</td>
</tr>
<tr>
<td>61</td>
<td>Wiener Neustadt, BAH/ASB, Ungarn. 29</td>
<td>-444.204,26</td>
</tr>
<tr>
<td>62</td>
<td>Weil, HILBA u. HILBA u. BIER, Fischerg. 30-32</td>
<td>-70.543,72</td>
</tr>
<tr>
<td>63</td>
<td>Redl, Bez. L.Ger. Justizamt, Bahnhofstr. 54-5</td>
<td>-197.818,56</td>
</tr>
<tr>
<td>64</td>
<td>St. Florian, HILBA, Fanknbach 37</td>
<td>-16.859,56</td>
</tr>
<tr>
<td>65</td>
<td>Brunauer, BAH/ASB, Raiffeisenstr. 3</td>
<td>-369.409,34</td>
</tr>
<tr>
<td>66</td>
<td>Linz/D, Johannes Kepler-uni, Altenberger Str. 69</td>
<td>-22.899.142,15</td>
</tr>
<tr>
<td>67</td>
<td>Eich牡丹, HILBA, Lahnstr. 69</td>
<td>-2.662.989,86</td>
</tr>
<tr>
<td>68</td>
<td>Salzburg, HILBA, Izingler Hauptstr. 30-32</td>
<td>-259.268,32</td>
</tr>
</tbody>
</table>

-6.899.142,74 | -107.800,00 | 466.693,26 | 0,00 | -8.540.319,48
<table>
<thead>
<tr>
<th>Anlage 2/3 zum Anhang</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stadt, Straße, Betrieb</th>
<th>Quadratmeter</th>
<th>Nettofläche</th>
<th>Neubau-Preis (EUR)</th>
<th>Mietpreis (EUR)</th>
<th>Neubau-Preis (EUR)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Radstadt, Schloß Tandalier</td>
<td>104.319,16</td>
<td>5.215,96</td>
<td>-9.000.00</td>
<td>0,00</td>
<td>-93.103,20</td>
</tr>
<tr>
<td>Saltzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19-25</td>
<td>141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>0,00</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gmunden, University of Art, Brandhofg. 19</td>
<td>-9.041.379,14</td>
<td>133.972,01</td>
<td>2.880.398,13</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, BORIG u.Pädagog.Akad., Hasenpl. 12</td>
<td>-1.378,07</td>
<td>95,04</td>
<td>-1.283,03</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Wirt kundl.-Natkundl BRG,</td>
<td>-104.319,16</td>
<td>5.215,96</td>
<td>-93.103,20</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Universitätspl. 3</td>
<td>-112.433,51</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-105.179,74</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni Musik u darst Kunst,</td>
<td>-3.014.370,14</td>
<td>133.972,01</td>
<td>-2.880.398,13</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Mozartg. 14</td>
<td>-527.239,80</td>
<td>43.149,32</td>
<td>-492.090,48</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Universitätspl. 3</td>
<td>-141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Naturwiss. Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u. 38</td>
<td>-141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni Musik u darst Kunst,</td>
<td>-3.014.370,14</td>
<td>133.972,01</td>
<td>-2.880.398,13</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Universitätspl. 3</td>
<td>-112.433,51</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-105.179,74</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni Musik u darst Kunst,</td>
<td>-3.014.370,14</td>
<td>133.972,01</td>
<td>-2.880.398,13</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni Musik u darst Kunst,</td>
<td>-3.014.370,14</td>
<td>133.972,01</td>
<td>-2.880.398,13</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Naturwiss. Fak.,</td>
<td>-141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Naturwiss. Fak.,</td>
<td>-141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Graz, Uni, Naturwiss. Fak.,</td>
<td>-141.054,71</td>
<td>7.233,57</td>
<td>-133.821,14</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobilienversicherung
Die Organe der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind:

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Christine Marek (Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Thomas Rasch
- Daniela Böckl
- Mag. Helga Berger
### Anlage 4 zum Anhang

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Beteiligungsunternehmen</th>
<th>Kapitalanteil in %</th>
<th>Geschäftsjahr</th>
<th>Eigenkapital in EUR</th>
<th>Jahresüberschuss/-fehlbetrag in EUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien</td>
<td>100,00</td>
<td>2017</td>
<td>1.212.104.797,19</td>
<td>51.690.151,77</td>
</tr>
<tr>
<td>BIG Beteiligungs GmbH, Wien</td>
<td>100,00</td>
<td>2017</td>
<td>450.404.187,73</td>
<td>23.383.233,60</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot;Muthgasse 18&quot; Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien</td>
<td>99,00</td>
<td>2017</td>
<td>18.122.922,29</td>
<td>981.285,18</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot;Muthgasse 18&quot; Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien</td>
<td>99,00</td>
<td>2017</td>
<td>5.675.761,34</td>
<td>555.967,60</td>
</tr>
<tr>
<td>Parlamentgebäudesanierungs-gesellschaft m.b.H., Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>2017</td>
<td>10.035.000,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Beteiligungsliste - Vorjahr

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Beteiligungsunternehmen</th>
<th>Kapitalanteil in %</th>
<th>Geschäftsjahr</th>
<th>Eigenkapital in EUR</th>
<th>Jahresüberschuss/-fehlbetrag in EUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien</td>
<td>100,00</td>
<td>2016</td>
<td>1.172.848.155,78</td>
<td>50.824.337,40</td>
</tr>
<tr>
<td>BIG Beteiligungs GmbH, Wien</td>
<td>100,00</td>
<td>2016</td>
<td>458.201.115,64</td>
<td>8.070.249,29</td>
</tr>
<tr>
<td>ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien</td>
<td>99,00</td>
<td>2016</td>
<td>17.141.637,11</td>
<td>2.221.198,57</td>
</tr>
<tr>
<td>SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungs-gesellschaft m.b.H., Wien</td>
<td>45,00</td>
<td>2016</td>
<td>3.094.305,91</td>
<td>1.265.199,70</td>
</tr>
<tr>
<td>Parlamentgebäudesanierungs-gesellschaft m.b.H.</td>
<td>49,00</td>
<td>2016</td>
<td>10.035.000,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>
LAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2017

Wien, 9. März 2018
INHALTSVERZEICHNIS

1 Unternehmensstruktur ........................................................................................................ 34
   1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder ........................................................................ 34
   1.2 Portfolio .......................................................................................................................... 34
   1.3 Unternehmensziele und Strategie .................................................................................... 35

2 Wirtschaftliches Umfeld ....................................................................................................... 37

3 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .................................................................................. 39
   3.1 Vermietung von Liegenschaften .................................................................................... 39
      3.1.1 Mieterlöse ............................................................................................................... 39
      3.1.2 Betriebskosten ........................................................................................................ 39
   3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen ...................................... 40
      3.2.1 Ankäufe .................................................................................................................. 40
      3.2.2 Verkäufe ................................................................................................................ 40
      3.2.3 Instandhaltung ....................................................................................................... 40
      3.2.4 Mieterinvestitionen ............................................................................................... 40
   3.3 Investitionen ................................................................................................................... 40
   3.4 Beteiligungen .................................................................................................................. 41
   3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ......................................................................... 41
      3.5.1 Entwicklung der Ertragslage .................................................................................. 41
      3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage ......................................................... 42
      3.5.3 Cashflow ............................................................................................................... 43
      3.5.4 Finanzierungen ....................................................................................................... 43

4 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens .............................................................. 44

5 Risikobericht .......................................................................................................................... 45
   5.1 Wesentliche Risiken ........................................................................................................ 45
      5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko .................................................................................. 45
      5.1.2 Investitionsrisiko ..................................................................................................... 46
      5.1.3 Vermietungsrisiko ................................................................................................... 46
      5.1.4 Konzentrationsrisiko ............................................................................................... 46
      5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten .................................... 46
   5.2 Internes Kontrollsystem ................................................................................................ 48
      5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen .......................................................................... 48
      5.2.2 Überwachung ......................................................................................................... 48

6 Corporate Governance ........................................................................................................ 49
   6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex ........ 49
   6.2 Compliance und Unternehmenswerte .......................................................................... 49
   6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten .................................... 49

7 Nicht Finanzielle Leistungsindikatoren .............................................................................. 49

8 Forschung und Entwicklung ............................................................................................... 50
<table>
<thead>
<tr>
<th>Kapitel</th>
<th>Abschnitt</th>
<th>Seite</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>8.1</td>
<td>Holistic Building Program – Lebenszykluskosten</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>8.1.1</td>
<td>Lebenszykluskosten</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>8.2</td>
<td>BIGMODERN</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>8.3</td>
<td>GrünPlusSchule</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>8.4</td>
<td>GrüneZukunftSchule</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>8.5</td>
<td>Grüne Klassenzimmer</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>8.6</td>
<td>Towards Net Zero Energy Public Communities</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>8.7</td>
<td>Green Fields</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>8.8</td>
<td>Digital Building Solutions (DBS)</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>Sonstiges</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>10.1</td>
<td>Sanierung Österreichisches Parlament</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>10.2</td>
<td>Nachbesserung</td>
<td>53</td>
</tr>
</tbody>
</table>
1 UNTERNEHMENSSTRUKTUR


1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder


Die umfassende Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie stehen im Fokus der BIG. Dabei reichen die Dienstleistungen von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.


Der Ausbau des Objekt & Facility Managements und das damit verbundene, neue Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieter und Nutzerinnen in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie" und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG besteht aus 1.636 Liegenschaften (Vorjahr: 1.526) mit rund 5,4 Mio. m² vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2017 von rund EUR 9,3 Mrd. Die höhere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus der Parfitzierung der Kleingartenanlage im Prater südlicher Teil. Insgesamt sind 99,9 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet. Das Portfolio gliedert sich wie folgt:
**BIG**

### Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bereich</th>
<th>Anzahl</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>408</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>197</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>1.031</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>1.636</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bereich</th>
<th>Fläche (Mio. m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>3,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>1,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>0,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>5,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Portfoliowert (Fair Value) nach Unternehmensbereichen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bereich</th>
<th>Wert (EUR Mio.)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>4,3 Mrd.</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>1,2 Mrd.</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>3,8 Mrd.</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>9,3 Mrd.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 1.3 Unternehmensziele und Strategie


**Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld**


**Fokus auf flexible Individuallösungen**

Um auch künftig als führender Anbieter wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

**Investitionen in Bildungsraum**

Der Erfolg von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wertschöpfung beitragen. Grund genug, eine optimale Arbeits- und Lernumgebung zu schaffen, in der sie...

Der Anspruch auf höhere Standards und bessere Bedingungen für den Lebens- und Arbeitsraum Schule wurde nun auch im Regierungsprogramm festgehalten. Dabei werden stets auch neue Anforderungen ans Bildungssystem berücksichtigt, wie der Ausbau ganztägiger Schulformen oder die Öffnung und Nutzung der Schulbauten für weitere Formen der Betreuung.

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größten Herausforderungen ist es daher während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Gebäude zur Verfügung zu stellen, um flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Die BIG trägt diesen Anforderungen im Rahmen zahlreicher Bauprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

**Gestärkte Wettbewerbsfähigkeit**

Im Rahmen des Projektes „BIG Changes 2.0“ wurden 2017 die Dienstleistungsbereiche Objektmanagement, Facility Services und Datenmanagement & CAD zur neuen Einheit „Objekt & Facility Management“ zusammengeführt, das Serviceangebot wurde adaptiert und erweitert. Mit diesen Maßnahmen sichert das Unternehmen seine Wettbewerbsfähigkeit in der operativen Immobilienbewirtschaftung, entlastet Mieter und Nutzer in deren Bewirtschaftungsaufgaben und schafft zusätzlich Wertschöpfung und Synergien für die BIG und ihre Kunden.

**Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**


**Neuer Unternehmensstandort**


**Unternehmenssteuerung und Teilhabe**


**Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung**

2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Stabilisierung der allgemeinen Wirtschaftslage


Für die BIG ist aber vor allem der öffentliche Haushalt entscheidend, erwirtschaftet er doch den Großteil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik. Nachdem das Haushaltsdefizit 2016 noch -1,6 % des BIP betrug, verbesserte es sich vergangenes Jahr auf -0,8 %. Wesentlich für das sinkende Defizit sind das sehr gute konjunkturelle Umfeld und die weiter sinkenden Zinsausgaben. Für die kommenden zwei Jahre wird eine weitere Verbesserung erwartet. Lediglich der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg hingegen auf 2,2 % an.

Öffentlicher Sektor als Impulsgeber


Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Stetig steigende Hörerzahlen und laufende Neuentwicklung von Studienprogrammen führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, was sich in zahlreichen Bauprojekten widerspiegelt. Bei der Konzeption und Finanzierung dieser Projekte spielen Partnerschaften mit den jeweiligen Gebietskörperschaften sowie mit Wirtschaft und Industrie eine immer größere Rolle.

Entwicklungen des österreichischen Immobilienmarktes


Am Wiener Büromarkt erreichte die Neuflächenproduktion im Jahr 2017 ca. 150.000 m² und knüpft damit wieder an die Jahre vor 2016 (ca. 66.000 m²) an. Entgegen den Erwartungen ist die Vermietungsleistung jedoch im Vergleich zu den letzten Jahren zurückgegangen und lag bei ca. 190.000 m², wovon 70 % vorvermietet oder eigengenutzt wurden. Der Rückgang in der Vermietungsleistung erklärt sich vor allem aus einem kurzen Innenhalte des Marktes, der sich 2017 zwischen zwei Fertigstellungswellen befand. So wurden 2017 bezugsfertige Objekte bereits vor der Fertigstellung vermietet; die nächsten Top-Projekte kommen allerdings erst 2018 auf den Markt, so dass sich potenzielle Mieter 2017 eher abwartend verhielten. Dennoch sank die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt weiter und lag zum Jahresende bei 4,9 % (2016: 5,3 %). Bei den Vermietungen im


3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse


<table>
<thead>
<tr>
<th>Mietaufkommen</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulan</td>
<td>EUR 338,1 Mio.</td>
<td>EUR 327,0 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>EUR 261,3 Mio.</td>
<td>EUR 248,8 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>EUR 84,7 Mio.</td>
<td>EUR 84,1 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.1.2 Betriebskosten

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftskäufe notwendig. Im Berichtszeitraum erfolgten Investitionen in Liegenschaftskäufe und technische Anlagen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund EUR 6,8 Mio. inklusive Erwerbsnebenkosten, darunter der Ankauf des Schlosses Biedermannsdorf für den Unternehmensbereich Schulen.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften finden in allen Unternehmensbereichen zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragung konsequent weiter verfolgt.

Im Jahr 2017 wurden Liegenschaftsverkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund EUR 34,8 Mio. inklusive Erwerbsnebenkosten durchgeführt, darunter das Arbeits- und Sozialgericht in 1090 Wien an die ARE Austrian Real Estate (ARE). Der Rest der Transaktionen entfiel auf den Verkauf von Kleingartenparzellen an Eigennutzer.

3.2.3 Instandhaltung

Im Bereich der technischen Betreuung der Gebäude ist es das generelle Ziel, den Wert des Kernportfolios stabil zu halten und die Zufriedenheit der Mieter und Nutzer zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einer umfassenden Sanierung stehen oder bei denen ein Auszug des Mieters angekündigt ist, werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen getätigt.

Besonderes Augenmerk wird vor allem auf Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spelte dabei eine wichtige Rolle.

Näheres zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude findet sich im NFI-Bericht.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Instandhaltungsaufwand</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>EUR 54,8 Mio.</td>
<td>EUR 62,1 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>EUR 51,4 Mio.</td>
<td>EUR 50,9 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>EUR 10,6 Mio.</td>
<td>EUR 12,5 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>EUR 116,7 Mio.</td>
<td>EUR 125,5 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.2.4 Mieterinvestitionen


3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Jahr 2017 auf insgesamt EUR 361,9 Mio. (Vorjahr: EUR 348,4 Mio.) Davon entfielen EUR 352,7 Mio. (Vorjahr: 334,6 Mio.) auf Neubau-
3.4 Beteiligungen

Die BIG hält insgesamt sechs Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Objekte wie Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 (EUR)</th>
<th>2016 (EUR)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Umsatzerlöse</td>
<td>876,6 Mio</td>
<td>789,0 Mio</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebsergebnis</td>
<td>301,3 Mio</td>
<td>307,8 Mio</td>
</tr>
<tr>
<td>Jahresüberschuss</td>
<td>238,6 Mio</td>
<td>231,4 Mio</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis vor Steuern</td>
<td>401,6 Mio</td>
<td>358,3 Mio</td>
</tr>
<tr>
<td>Umsatzrentabilität</td>
<td>45,8 %</td>
<td>45,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenkapitalrentabilität</td>
<td>24,5 %</td>
<td>23,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtkapitalrentabilität</td>
<td>7,0 %</td>
<td>6,4 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Abschreibungen (EUR -2,2 Mio.) und Drohverlustrückstellungen (EUR -3,5 Mio.) teilweise kompensiert werden.


Die Umsatzrentabilität lag mit 45,8 % annähernd auf Niveau des Vorjahres.

Bei höherem durchschnittlichen Kapital kam es aufgrund des höheren Ergebnisses zu einem Anstieg der Eigenkapitalrentabilität von 23,1 % auf 24,5 %, die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich von 6,4 % auf 7,0 %.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Nettoverschuldung (Net Debt)</strong></td>
<td>EUR 3.264,7 Mio.</td>
<td>EUR 3.359,6 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>verzinsliches Fremdkapital</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- flüssige Mittel</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>= Nettoverschuldung</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Eigenkapitalquote</strong></td>
<td>22,3 %</td>
<td>20,7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenkapital</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtkapital</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Nettoverschuldungsgrad</strong></td>
<td>250,6 %</td>
<td>287,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Nettoverschuldung</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenkapital</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Aufgrund der Cashüberhänge, die aus dem operativen Cashflow generiert werden konnten, sank die Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 94,9 Mio. auf EUR 3.264,7 Mio.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Jahresüberschusses 2017 von 20,7 % auf 22,3 % erhöht werden.

Aufgrund der geringeren Nettoverschuldung bei gleichzeitig steigendem Eigenkapital verringerte sich auch der Nettoverschuldungsgrad gegenüber dem Vorjahr auf 250,6 %

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobilienagentur mbH
3.5.3 Cashflow

<table>
<thead>
<tr>
<th>Cashflow aus dem operativen Bereich</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Cashflow aus Investitionsaktivitäten</td>
<td>EUR 485,1 Mio.</td>
<td>EUR 603,8 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</td>
<td>EUR -308,8 Mio.</td>
<td>EUR -327,1 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung der liquiden Mittel</td>
<td>EUR -182,4 Mio.</td>
<td>EUR -272,8 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Die Investitionen konnten über den operativen Cashflow finanziert werden. Darüber hinaus führte der im Vergleich zum Vorjahr geringere Liquiditätsüberhang zu einer Verringerung des Cashflows aus der Finanzierungsaktivität.

3.5.4 Finanzierungen


<table>
<thead>
<tr>
<th>Finanzierungsportfolio</th>
<th>2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kredite und Namensschuldverschreibungen</td>
<td>27,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Anleihen und Private Placements</td>
<td>63,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Geldmarkt</td>
<td>9,4 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauflinien für Development-Projekte mit externen Projektpartnern im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wurden zur jederzeitigen Liquiditäts sicherung kommierte Geldmarktlinien abgeschlossen und auf Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet.

Im Mai 2017 wurde das Rating der Bundesimmobilien gesellschaft auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilen Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich.

4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Der Konjunkturaufschwung hat positive Auswirkungen auf das heimische Wirtschaftswachstum, das sich laut Prognosen auch im Jahr 2018 fortsetzen soll. Davon profitiert die Baubranche, die sich aufgrund reger Markttätigkeit über volle Auftragsbücher freut. Das wirkt sich auf die Kostensituation für neue Immobilienprojekte und damit auch auf die Projektkalkulationen der BIG aus.


Durch die Änderung in der Eigentümervertretung (neu: Bundesministerium für Finanzen) sind auch in den kommenden Monaten Anpassungen der strategischen Ausrichtung zu erwarten.


Keine wesentlichen Änderungen sind bei der Ressourcenbindung des Unternehmens in Hinblick auf die Flüchtlingsunterbringung zu erkennen bzw. zu erwarten. Zum Jahresende 2017 wurden insgesamt rund 59.000 m² Mietvertragsfläche der BIG zur Flüchtlingsunterbringung durch Bundes-, Landes- und

Für die kommenden Jahre ist weiterhin in allen Bereichen der Erwerb von strategisch sinnvollen Liegenschaften geplant. Der Aufbau von gezielt geringfügigen Reserven ist wesentlich, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

5 RISIKOBERICHT

Die BIG fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien in einem dynamischen, wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt das Unternehmen auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das unternehmensweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und -verständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch regelmäßige Berichterstattung bzw. in kritischen Fällen einer ad-hoc Berichterstattung an die Geschäftsführung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in alle risikorelevanten Entscheidungsprozesse eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.


Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risikoernern (Organisationsseinheiten) evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Risikomanagement.

Die interne Revision prüft in regelmäßigen Abständen die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.

5.1 Wesentliche Risiken

5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

5.1.2 Investitionsrisiko


5.1.3 Vermietungsrisiko

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,1% lag.

5.1.4 Konzentrationsrisiko


5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, Risikostategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind in einer Treasury-Richtlinie klar geregelt.

Die Finanzierung des Unternehmens erfolgt zentral durch die Fachgruppe Treasury, der die Geschäftsführung laufend über Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden des Unternehmens sowie die finanziellen Risiken berichtet.


wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolges.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die vor der Unternehmensleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar sind sowie mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolges unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

5.1.5.1 Zinsrisiken
Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen.


5.1.5.2 Währungsrisiken

5.1.5.3 Liquiditätsrisiko

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

5.1.5.4 Ausfallsrisiko


5.1.5.5 Steuerrisiko

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expertinnen, vor allem mit externen...
Steuерberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich, frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

5.2 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen.


5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Das Unternehmen arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.

Im Rahmen der unternehmensweiten Compliance-Struktur können sich Mitarbeitende im eigens geschaffenen Compliance-Bereich im Intranet über compliancerelevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren.


Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird beziehungsweise diese entdeckt und korrigiert werden.

5.2.2 Überwachung

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiterinnen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Überwachungsprozess involviert.

6 CORPORATE GOVERNANCE

6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex


Aufgrund der Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt.

6.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der unternehmensweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevante Richtlinien der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter über compliancerelevante Themen und Regelungen informieren. Außerdem wurde eine eigene Hotline für die Mitarbeiterinnen installiert. Die Mitarbeiter sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgeschehen sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da die BIG im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

Die BIG bekennt sich in ihrem Verhaltenskodex zu Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kunden-nähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität sowie Fairness.

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten


Im Sinne des internen Transparenzgebots sind Beteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld der BIG tätig sind, oder potenzielle Bieter bzw. Auftragnehmerinnen sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen Nebenbeschäftigungen nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

7 NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG, wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeits-
verständnis werden gesondert im Nachhaltigkeitsbericht 2017 beschrieben (siehe NFI-Bericht und nachhaltigkeit.big.at).

8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Für die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen ist Forschung ein wesentlicher Bestandteil. Dabei geht es vor allem darum, multiplizierbare Erkenntnisse in künftige Projekte einfließen zu lassen.

8.1 Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten

Das Holistic Building Programm (HBP) unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Bei allen HBP-Projekten wird bereits vor dem Wettbewerb eine Nutzungskostenabschätzung des künftigen Projekts durchgeführt. Dabei werden nur jene Nutzungskosten betrachtet, die auch die größten Hebel zur Optimierung in der Planung aufweisen. Mit Hilfe dieser Analyse können die einzelnen Kriterien aus dem HBP individuell für das Projekt zusammengestellt werden.

Nähere Informationen zum HBP finden sich auch im NFI-Bericht 2017.

8.1.1 Lebenszykluskosten


8.2 BIGMODERN

Im Rahmen des Forschungsprojekts BIGMODERN wurden zwei Demonstrationsgebäude energieeffizient saniert: ein Bürogebäude aus dem Portfolio der Tochtergesellschaft des BIG Konzerns, der ARE, in Bruck an der Mur, und aus dem Portfolio der BIG die Fakultät für Technische Wissenschaften in Innsbruck. Beide Gebäude haben Höchstbewertungen nach den Zertifizierungssystemen Total Quality Building und klimaaktiv erreicht.


8.3 GrünPlusSchule


Die Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf das Befinden der Schüler und das Raumklima hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die Raumluftqualitäten deutlich höher sind. So werden beispielsweise der Staubgehalt reduziert, die Akustik verbessert und die Raumluftfeuchte erhöht. Ähnlich positiv wirken sich die Außenbegrünungen auf das Mikroklima aus, beispielsweise wird der sommerlichen Überhitzung vorgebeugt. Bei der Begrünung von Außenwänden konnte sogar eine Verbesserung der Dämmwirkung der Fassade belegt werden.

8.4 GrüneZukunftSchule


8.5 Grüne Klassenzimmer


8.6 Towards Net Zero Energy Public Communities


Gemeinsam mit einer ausgesuchten Universität aus dem BIG Portfolio können die gewünschten Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet werden. Im Oktober 2017 erhielt das Projekt seitens des BMVIT ein Förderangebot. Die Konsolidierung fand bis Ende 2017 statt, das Projekt soll Anfang 2018 starten.

8.7 Green Fields

In Kooperation mit der Universität für Bodenkultur in Wien (BOKU) werden hoch wasserspeichernde Rasentragschichtsubstrate auf einer Pilotfläche im Ella-Lingens-Gymnasium in 1210 Wien getestet.
8.8 Digital Building Solutions (DBS)

Digitalisierung spielt auch in der Bau- und Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Dabei haben vor allem Konzepte eines „digitalen Gebäudezwilling“ großes Potential, ließen sich dadurch doch Planungs- und Bauaufgaben ebenso in Echtzeit simulieren wie der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes.


9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der BIG Konzern steht im 100 % Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Laut Bundesministeriengesetz-Novelle 2017 ist, ab in Kraft getreten am 08.01.2018, das Finanzministerium neuer Eigentümervertreter des BIG Konzerns.


10 SONSTIGES

10.1 Sanierung Österreichisches Parlament


Die Ausweichquartiere (Errichtung der Pavillons am Heldenplatz sowie die Umbaumaßnahmen in der Hofburg) wurden wie geplant im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Die Übersiedlung fand im Sommer 2017 statt.

10.2 Nachbesserung

Im Zuge laufender Abstimmungen mit dem Eigentümer ist auch eine allfällige Anpassung der Nachbesserungszahlungen für den Immobilienbestand der ARE Gegenstand weiterer Gespräche.

Wien, am 9. März 2018

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner

DI Hans-Peter Weiss

Disclaimer:
Gendersensible Kommunikation ist der BIG wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit der Texte. Da die BIG die Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen will, hat sie auf die Regelmäßigkeit aller Geschlechter in den Texten geachtet.
4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil
Wir haben den Jahresabschluss der
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,


Grundlage für das Prüfungsurteil

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Die Bewertung des Immobilienvermögens
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern
1. Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 2.3 (Bewertung von Immobilien).

Das Risiko für den Abschluss


Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmens- intern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.


Die Detailprüfungshandlungen umfassen die Würdigung der Bewertungssystematik (Bewertungsmodell), die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter durch Überprüfung mit Istdaten (z.B. aktuell gezahlten Mieten) bzw beobachtbaren Marktdaten (z.B. Liegenschaftsinzisätzen oder Grundstückspreisen in Abhängigkeit der Objektlage) sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten Marktwerts.
Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die Angemessenheit der Wertfortschreibung der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben beurteilt.

Bei jenen Immobilien, bei denen der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert gemäß UGB) lag, haben wir kritisch beurteilt, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist bzw. welche Argumente für die Einschätzung des Unternehmens diesbezüglich herangezogen wurden und ob diese Argumente sachlich nachvollziehbar sind. In Fällen von erwarteter dauerhafter Wertminderung haben wir überprüft, ob die ermittelte außerplanmäßige Abschreibung auch buchmäßig erfasst wurde.

Bei jenen Immobilien, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt wurde, haben wir untersucht, ob der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt und ob – falls dies der Fall ist – eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

2. Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate

Siehe Anhang Punkt 3.10 (Finanzinstrumente) und Lagebericht Kapitel 3.5.4 (Finanzierungen).

Das Risiko für den Abschluss

Um das Zins- und Währungsrisiko abzusichern hat das Unternehmen diverse Zins- und Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen. Bei Vorliegen der erforderlichen strengen formalen und materiellen Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit sind etwaige negative Marktwerte von Zinsabsicherungen nicht zu bilanzieren bzw erfolgt die Bewertung von Fremdwährungsverbindlichkeiten zum abgesicherten Umrechnungskurs.


Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben im Zusammenhang mit den Derivaten und Sicherungsbeziehungen beurteilt.

3. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Siehe Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 3.3 (Aktive latente Steuern).

Das Risiko für den Abschluss

Die Gesellschaft weist insbesondere im Immobilienanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern wesentliche abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen den Bilanzsätzen im UGB-Abschluss und den steuerlichen Bilanzwerten auf.

Weiters bestehen erhebliche abzugsfähige temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und zu versteuernde temporäre Differenzen wegen damit zusammenhängender Vorsorgen für Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber der Republik Österreich. Für die Beurteilung, ob und in welchem Maße Steuerlatenzen für derartige Differenzen angesetzt werden müssen oder gemäß § 198 Abs 10 Z 3 UGB nicht angesetzt werden dürfen, sind wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehrung dieser Differenzen erforderlich.

Die Beurteilung der künftigen steuerlichen Effekte insbesondere im Zusammenhang mit den Anteilen an Tochterunternehmen und damit verbundener Nachbesserungsverpflichtungen ist stark von Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Umkehrung der temporären Differenzen abhängig und beeinflusst somit in wesentlichem Maße die Höhe der anzusetzenden Steuerlatenzen im Jahresabschluss.

 Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag nachvollzogen. In jenen Fällen, in denen die Höhe der angesetzten Steuerlatenzen von Einschätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist, haben wir die zugrunde gelegten Einschätzungen kritisch beurteilt, ob diese Annahmen mit der Geschäftspolitik, der publizierten Unternehmenskommunikation, Planungsrechnungen sowie sonstigen erhaltenen Informationen im Einklang stehen. Im Falle des Nichtansatzes von Steuerlatenzen für temporäre Differenzen haben wir untersucht, ob sämtliche Voraussetzungen für den Nichtansatz erfüllt wurden.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

**Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**


Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:


— Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

— Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungssatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.
Urteil
Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer
Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Bernhard Gruber.

Wien, am 9. März 2018

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

KONZERNABSCHLUSS
zum 31. Dezember 2017

Wien, 16. März 2018
INHALTSVERZEICHNIS

Konzerngesamtergebnisrechnung ................................................................. 65
Konzernbilanz .................................................................................................. 66
Konzern-Geldflussrechnung ............................................................................. 67
Entwicklung des Konzerneigenkapitals ......................................................... 68
Anhang zum Konzernabschluss ...................................................................... 69

1 Berichtendes Unternehmen ....................................................................... 69

2 Grundsätze der Rechnungslegung ................................................................. 69
   2.1 Funktionale und Darstellungswährung .................................................. 69
   2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen ............. 69

3 Geschäftssegmente ..................................................................................... 70
   3.1 Grundlagen der Segmentierung ........................................................... 70
   3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente ................................ 72
   3.3 Wichtiger Kunde .................................................................................. 74

4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden ........................................ 74
   4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet .................................................. 74
   4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden ........................................................................................................... 75

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .................................................. 80
   5.1 Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden .................... 80
   5.2 Konsolidierungsgrundsätze .................................................................. 81
   5.3 Fremdwährung .................................................................................... 82
   5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .......................................... 82
   5.5 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien ......................................... 82
   5.6 Immaterielle Vermögenswerte ............................................................. 83
   5.7 Leasingverhältnisse ............................................................................ 83
   5.8 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten .................. 85
   5.9 Vorräte ............................................................................................. 85
   5.10 Leistungen an Arbeitnehmer ............................................................... 86
   5.11 Rückstellungen .................................................................................. 87
   5.12 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich .......................................................... 87
   5.13 Umsatzerlöse .................................................................................... 88
   5.14 Ertragsteuern .................................................................................... 89
   5.15 Geldflussrechnung ............................................................................ 91
   5.16 Finanzergebnis ................................................................................ 91
## Konsolidierungskreis

| 6.1 Entwicklungs des Konsolidierungskreises | 93 |
| 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen | 94 |
| 6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 95 |
| 6.4 Erstkonsolidierungen | 97 |
| 6.5 Konsolidierungskreissänderungen | 97 |
| 6.6 Endkonsolidierungen | 98 |

## Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

| 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung | 98 |
| 7.1.1 Umsatzerlöse | 98 |
| 7.1.2 Bestandsveränderung | 99 |
| 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge | 99 |
| 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen | 99 |
| 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienbesitz | 99 |
| 7.1.6 Materialaufwand | 99 |
| 7.1.7 Personalaufwand | 100 |
| 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen | 101 |
| 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen | 101 |
| 7.1.10 Neubewertungsergebnis | 101 |
| 7.1.11 Finanzaufwendungen | 101 |
| 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis | 102 |
| 7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IAS 39 | 103 |

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

<p>| 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 104 |
| 8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 109 |
| 8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 111 |
| 8.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 113 |
| 8.5 Vorräte | 114 |
| 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 114 |
| 8.7 Liquide Mittel | 115 |
| 8.8 Eigenkapital | 115 |
| 8.9 Personalfallbeträge | 117 |
| 8.10 Sonstige Rückstellungen | 120 |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th>Nummer</th>
<th>Titel</th>
<th>Seite</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>8.11</td>
<td>Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>8.12</td>
<td>Finanzverbindlichkeiten</td>
<td>121</td>
</tr>
<tr>
<td>8.13</td>
<td>Ertragsteuern</td>
<td>123</td>
</tr>
<tr>
<td>8.14</td>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>124</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>Sonstige Angaben</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>9.1</td>
<td>Leasing</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>9.1.1</td>
<td>Finanzierungsleasing als Leasinggeber</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>9.1.2</td>
<td>Operating Leasing als Leasinggeber</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>9.1.3</td>
<td>Operating Leasing als Leasingnehmer</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>9.2</td>
<td>Finanzinstrumente</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>9.3</td>
<td>Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen</td>
<td>132</td>
</tr>
<tr>
<td>9.4</td>
<td>Aufwendungen für den Abschlussprüfer</td>
<td>134</td>
</tr>
<tr>
<td>9.5</td>
<td>Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten</td>
<td>134</td>
</tr>
<tr>
<td>9.6</td>
<td>Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen</td>
<td>136</td>
</tr>
<tr>
<td>9.7</td>
<td>Sonstiges</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>9.8</td>
<td>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>Posten</td>
<td>2017</td>
<td>2016</td>
</tr>
<tr>
<td>---------------------------------------------------------------------</td>
<td>----------------</td>
<td>----------------</td>
</tr>
<tr>
<td>Umsatzerlöse</td>
<td>1.104.511,1</td>
<td>1.049.941,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Bestandsveränderung</td>
<td>-3.325,7</td>
<td>3.395,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige betriebliche Erträge</td>
<td>15.075,5</td>
<td>17.956,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien</td>
<td>-2.677,7</td>
<td>299,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</td>
<td>710,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Materialaufwand</td>
<td>-357.789,4</td>
<td>-347.962,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Personalaufwand</td>
<td>-52.830,8</td>
<td>-51.249,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige betriebliche Aufwendungen</td>
<td>-25.111,0</td>
<td>-31.291,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</td>
<td>682.570,5</td>
<td>641.289,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibungen</td>
<td>-2.746,9</td>
<td>-3.269,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Abwertung Vorwärtsvermögen</td>
<td>0,0</td>
<td>-121,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertungsergebnis</td>
<td>202.955,7</td>
<td>104.909,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebsergebnis (EBIT)</td>
<td>882.745,3</td>
<td>742.807,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>4.342,1</td>
<td>10.985,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>17.982,2</td>
<td>22.779,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzaufwendungen</td>
<td>-102.185,7</td>
<td>-105.077,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstiges Finanzergebnis</td>
<td>7.929,9</td>
<td>-7.817,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzergebnis</td>
<td>-94.245,7</td>
<td>-112.895,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</td>
<td>810.828,0</td>
<td>663.656,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ertragsteuern</td>
<td>-199.392,3</td>
<td>-102.702,1</td>
</tr>
<tr>
<td>I. Gewinn der Periode</td>
<td>611.435,6</td>
<td>510.954,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis aus der Veräußerung verfügbaren Finanzen</td>
<td>-8.7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis aus Cashflow Hedges</td>
<td>-9.296,9</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>darauf entfallende Steuern</td>
<td>1.100,8</td>
<td>2.326,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertung IAS 16</td>
<td>26.588,7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungspflicht</td>
<td>-125,7</td>
<td>18,9</td>
</tr>
<tr>
<td>darauf entfallende Steuern</td>
<td>-6.615,5</td>
<td>-4,7</td>
</tr>
<tr>
<td>II. Sonstiges Ergebnis</td>
<td>18.544,2</td>
<td>-6.966,0</td>
</tr>
<tr>
<td>III. Gesamtergebnis</td>
<td>627.978,8</td>
<td>503.889,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Daron Muttergesellschaft zuzurechnen</td>
<td>627.979,8</td>
<td>503.889,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinn der Periode</td>
<td>611.435,6</td>
<td>510.954,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Daron Muttergesellschaft zuzurechnen</td>
<td>611.435,6</td>
<td>510.954,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>
# KONZERNBILANZ

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Aktiva</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</td>
<td>8.1.</td>
<td>11.953.526,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Selbst genutzte Immobilien</td>
<td>8.2.</td>
<td>0.0</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Sachanlagen</td>
<td>8.2.</td>
<td>3.512,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Immaterielle Vermögenswerte</td>
<td>8.2.</td>
<td>1.328,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>8.3.</td>
<td>483.263,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Derivative Finanzinstrumente</td>
<td>9.2.</td>
<td>149.122,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</td>
<td>8.4.</td>
<td>71.824,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristiges Vermögen</td>
<td></td>
<td>12.662.577,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Vorräte</td>
<td>8.5.</td>
<td>92.463,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</td>
<td>8.6.</td>
<td>60.744,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Derivative Finanzinstrumente</td>
<td>9.2.</td>
<td>31.449,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Liquide Mittel</td>
<td>8.7.</td>
<td>48.921,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristiges Vermögen</td>
<td></td>
<td>233.577,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Aktiva gesamt</td>
<td></td>
<td>12.896.155,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Passiva</th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nennkapital</td>
<td>8.8.</td>
<td>226.000,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Rücklagen</td>
<td>8.8.</td>
<td>-19.064,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinnausschüsse</td>
<td>8.8.</td>
<td>7.071.590,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenkapital</td>
<td></td>
<td>7.276.526,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzverbindlichkeiten</td>
<td>8.12.</td>
<td>2.695.770,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Personalausschüsse</td>
<td>8.9.</td>
<td>12.138,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Rückstellungen</td>
<td>8.10.</td>
<td>45.560,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>8.14.</td>
<td>3.265,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Derivative Finanzinstrumente</td>
<td>9.2.</td>
<td>32.927,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Passive latente Steuern</td>
<td>8.13.</td>
<td>1.532.587,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristige Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td>4.522.267,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzverbindlichkeiten</td>
<td>8.12.</td>
<td>538.158,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Personalausschüsse</td>
<td>8.9.</td>
<td>8.753,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Rückstellungen</td>
<td>8.10.</td>
<td>211.172,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern</td>
<td>8.11.</td>
<td>25.888,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>8.14.</td>
<td>309.298,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Derivative Finanzinstrumente</td>
<td>9.2.</td>
<td>2.089,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td>1.095.361,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Passiva gesamt</td>
<td></td>
<td>12.896.155,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anhangsangabe</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ergebnis von Ertragssteuern</td>
<td>500.020,0</td>
<td>663.656,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsen</td>
<td>95.159,9</td>
<td>102.915,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibungen</td>
<td>2.745,9</td>
<td>3.269,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Abwertung Vorratserhöhungen</td>
<td>0,0</td>
<td>121,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis vor Steuern</td>
<td>8.110,6</td>
<td>194.908,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerungsergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten</td>
<td>7.1.11., 7.1.12</td>
<td>1.955,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerungsergebnis aus der Abschreibung von Ablaufendem</td>
<td>8,4</td>
<td>845,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Finanzanlagen</td>
<td>7.1.11., 7.1.12</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erhaltene Dividenden</td>
<td>14.136,7</td>
<td>4.168,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Erhaltene Zinsen</td>
<td>8.112,</td>
<td>8.140,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Geringe Lexien</td>
<td>-101.005,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Geringe Ertragsteuern</td>
<td>-13.925,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige umlaufende Transaktionen</td>
<td>-7.725,5</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus dem Ergebnis</td>
<td>468.522,0</td>
<td>495.955,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing</td>
<td>8,4., 8,6</td>
<td>634,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung kurzfristiger und sonstiger Vermögenswerte</td>
<td>8,5</td>
<td>-29.150,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>8,14</td>
<td>-7.136,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung von Personalaufwendungen</td>
<td>8,9</td>
<td>-295,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung sonstiger Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen</td>
<td>8,10</td>
<td>60.135,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</td>
<td>24.207,7</td>
<td>19.368,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</td>
<td>519.729,8</td>
<td>551.163,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Geldflüsse aus Investitionstätigkeit

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anhangsangabe</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erwerb von Immobilien, Sachanlagenvermögen und immateriellen Vermögenswerten</td>
<td>-370.750,0</td>
<td>-284.367,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbenen liquidus Mittel</td>
<td>-2.945,0</td>
<td>-1.294,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen</td>
<td>15.733,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien</td>
<td>8,3</td>
<td>-411,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen</td>
<td>-17.265,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien</td>
<td>8,3</td>
<td>-37.026,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen</td>
<td>-37.054,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen</td>
<td>-7.136,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Aufnahme von Kredite</td>
<td>-395,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rückzahlung von Kredite</td>
<td>12.003,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerung von Immobilien, Sachanlagenvermögen und immateriellen Vermögenswerten</td>
<td>1.131,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus Investitionstätigkeit</td>
<td>-313.825,8</td>
<td>-244.855,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anhangsangabe</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Rückzahlung von Krediten</td>
<td>-230.676,0</td>
<td>-150.144,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Einkauf von Hypotheken</td>
<td>-93.464,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Aufnahme von Krediten</td>
<td>-120.012,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Abgabe von Krediten</td>
<td>150.144,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Aufnahme von Hypotheken</td>
<td>93.464,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</td>
<td>-388.132,0</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anhangsangabe</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gesamt Cashflow</td>
<td>-3.581,3</td>
<td>25.486,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Liquid Mittel 01.01</td>
<td>52.022,8</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Liquid Mittel 01.12</td>
<td>52.022,8</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nettoveränderung der liquiden Mittel</td>
<td>-3.581,3</td>
<td>25.486,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Stammkapital</th>
<th>Zeitwertrücklage</th>
<th>Hedge</th>
<th>Neubewertung IAS 19R</th>
<th>Neubewertung IAS 16</th>
<th>Gewinnrücklage</th>
<th>Eigenkapital gesamt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Stand am 01.01.2016</strong></td>
<td>226,000,00</td>
<td>14,1</td>
<td>-27,915,9</td>
<td>-741,8</td>
<td>0,0</td>
<td>5,163,845,9</td>
<td>6,381,202,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinn</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>510,064,7</td>
<td>510,954,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstiges Ergebnis</td>
<td></td>
<td>-6,5</td>
<td>-6,972,6</td>
<td>14,2</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>-6,966,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtergebnis</td>
<td>226,000,00</td>
<td>7,6</td>
<td>-34,888,5</td>
<td>-727,6</td>
<td>0,0</td>
<td>6,864,800,3</td>
<td>6,885,191,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Transaktionen mit Eigentümern</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>-14,215,7</td>
<td>-14,215,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Nachbesserungsverpflichtung</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>-103,900,3</td>
<td>-103,900,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausschüttung</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0,0</td>
<td>-118,116,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</td>
<td>226,000,00</td>
<td>7,6</td>
<td>-34,888,5</td>
<td>-727,6</td>
<td>0,0</td>
<td>6,576,684,3</td>
<td>6,767,078,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand am 31.12.2016</strong></td>
<td>226,000,00</td>
<td>8,8</td>
<td>-34,888,5</td>
<td>-727,6</td>
<td>0,0</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Anhangsansgabe</strong></td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Stammkapital</th>
<th>Zeitwertrücklage</th>
<th>Hedge</th>
<th>Neubewertung IAS 19R</th>
<th>Neubewertung IAS 16</th>
<th>Gewinnrücklage</th>
<th>Eigenkapital gesamt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Stand am 01.01.2017</strong></td>
<td>226,000,00</td>
<td>7,6</td>
<td>-34,888,5</td>
<td>-727,6</td>
<td>0,0</td>
<td>6,576,684,3</td>
<td>6,767,078,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinn</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>611,435,6</td>
<td>611,435,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstiges Ergebnis</td>
<td></td>
<td>-11,7</td>
<td>-3,290,6</td>
<td>-95,0</td>
<td>19,941,5</td>
<td>0,0</td>
<td>16,544,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtergebnis</td>
<td>226,000,00</td>
<td>-4,2</td>
<td>-38,179,1</td>
<td>-822,6</td>
<td>19,941,5</td>
<td>7,188,120,0</td>
<td>7,395,055,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Transaktionen mit Eigentümern</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>-13,869,5</td>
<td>-13,869,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Nachbesserungsverpflichtung</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>-102,659,7</td>
<td>-102,659,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausschüttung</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0,0</td>
<td>-116,529,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</td>
<td>226,000,00</td>
<td>-4,2</td>
<td>-38,179,1</td>
<td>-822,6</td>
<td>19,941,5</td>
<td>7,071,580,8</td>
<td>7,279,526,4</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand am 31.12.2017</strong></td>
<td>226,000,00</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Anhangsansgabe</strong></td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
<td>8,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN


2 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG


2.1 Funktionale und Darstellungswährung


2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen


Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.953.526,4 (Vorjahr: TEUR 11.362.968,0) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können. Zu den Details im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung siehe in der Tabelle unter Punkt 8.1 „Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren“.


- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 256.752,2 (Vorjahr: TEUR 223.589,7) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die


Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe: 5.2 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht, und
Anhangangabe: 5.7 Leasingverhältnisse – Leasingklassifizierung

3 GESCHäFTSSSEGMENTE

3.1 Grundlagen der Segmentierung

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z. B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z. B. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Objekt & Facility Management (OFM).


Die interne Berichterstattung der oben genannten Segmente basiert aufgrund der landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften auf UGB-Zahlen. Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS („IFRS-Überleitung“) dargestellt.


Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT einzel) ist eine Projektentwicklungsgesellschaft für innovative Wohnimmobilien in Österreich. Dieses Segment soll in
den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden und wird daher in der internen Berichterstattung nun mehr als eigenes Geschäftsfeld dargestellt. Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnungsvermietung wird das konsolidierte Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichtserstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.


Die Spalte IFRS-Überleitung betrifft im Wesentlichen Umwertungen zwischen UGB und IFRS hinsichtlich der Rücknahme der Abschreibungen aufgrund der Bewertung nach der Neubewertungsmethode.

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

### Gesamtjahr 2017

<table>
<thead>
<tr>
<th>in EUR</th>
<th>BIG Einzel UGB</th>
<th>ARE kons. Bestandsentwicklung einzel</th>
<th>ARE sonstige Konsolidierung einzel</th>
<th>Konzern</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>Schulen</td>
<td>Universitäten</td>
<td>OFM**</td>
</tr>
<tr>
<td>Umsatzeinbezug</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon externe Umsatzeinbezug</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>davon konzerne Umsatzeinbezug</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Instandhaltungsaufwand</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>planmäßige Abschreibungen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Werterminderungen und -zuschreibungen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertung (ReMo)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzergebnis</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis vor EinkSteuer (EBT)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>EinkSteuer und andere Steuern</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinn der Periode</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fair Value</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

*VK = vollkonsolidierte Unternehmen
**OFM = Objekt & Facility Management

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft mbH
### BIG Gesamtjahr 2016 - Angepasst

#### Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>TEUR</th>
<th>Umsatzerlöse</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>99.276,6</td>
<td>Schulen 357.997,8</td>
</tr>
<tr>
<td>337.997,8</td>
<td>Universitäten 277.349,1</td>
</tr>
<tr>
<td>277.349,1</td>
<td>OPEX** 65.570,5</td>
</tr>
<tr>
<td>65.570,5</td>
<td>Anpassung -7.191,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-7.191,5</td>
<td>Summen 708.982,9</td>
</tr>
<tr>
<td>708.982,9</td>
<td>IFRS-Überleitung 8.119,7</td>
</tr>
<tr>
<td>8.119,7</td>
<td>BIG einzeln 790.102,6</td>
</tr>
<tr>
<td>790.102,6</td>
<td>Bestandsgeschäft 208.012,0</td>
</tr>
<tr>
<td>208.012,0</td>
<td>Entwicklung 4.213,8</td>
</tr>
<tr>
<td>4.213,8</td>
<td>ARE einzel 41.541,0</td>
</tr>
<tr>
<td>41.541,0</td>
<td>Konsolidierungsabteilung** 2.380,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2.380,1</td>
<td>Konzern 1.948.941,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>TEUR</th>
<th>Voranliegend</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>98.761,4</td>
<td>Schulen 357.677,6</td>
</tr>
<tr>
<td>357.677,6</td>
<td>Universitäten 272.672,2</td>
</tr>
<tr>
<td>272.672,2</td>
<td>OPEX** 61.224,3</td>
</tr>
<tr>
<td>61.224,3</td>
<td>Anpassung -31.268,7</td>
</tr>
<tr>
<td>-31.268,7</td>
<td>Summen 708.542,0</td>
</tr>
<tr>
<td>708.542,0</td>
<td>IFRS-Überleitung 8.119,7</td>
</tr>
<tr>
<td>8.119,7</td>
<td>BIG einzeln 790.102,6</td>
</tr>
<tr>
<td>790.102,6</td>
<td>Bestandsgeschäft 208.012,0</td>
</tr>
<tr>
<td>208.012,0</td>
<td>Entwicklung 4.213,8</td>
</tr>
<tr>
<td>4.213,8</td>
<td>ARE einzel 41.541,0</td>
</tr>
<tr>
<td>41.541,0</td>
<td>Konsolidierungsabteilung** 2.380,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2.380,1</td>
<td>Konzern 1.948.941,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>TEUR</th>
<th>Voranliegend</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>-13.669,4</td>
<td>Schulen 46.401,3</td>
</tr>
<tr>
<td>46.401,3</td>
<td>Universitäten 54.249,9</td>
</tr>
<tr>
<td>54.249,9</td>
<td>OPEX** 0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>0,0</td>
<td>Anpassung 7.210,1</td>
</tr>
<tr>
<td>7.210,1</td>
<td>Summen -126.500,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-126.500,5</td>
<td>IFRS-Überleitung 2.792,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2.792,4</td>
<td>BIG einzeln -122.708,2</td>
</tr>
<tr>
<td>-122.708,2</td>
<td>Bestandsgeschäft -26.956,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-26.956,9</td>
<td>Entwicklung -2,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-2,5</td>
<td>ARE einzel -1.143,3</td>
</tr>
<tr>
<td>-1.143,3</td>
<td>Konsolidierungsabteilung** -3.289,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-3.289,9</td>
<td>Konzern -14.765,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>TEUR</th>
<th>Voranliegend</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>-13.669,4</td>
<td>Schulen 46.401,3</td>
</tr>
<tr>
<td>46.401,3</td>
<td>Universitäten 54.249,9</td>
</tr>
<tr>
<td>54.249,9</td>
<td>OPEX** 0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>0,0</td>
<td>Anpassung 7.210,1</td>
</tr>
<tr>
<td>7.210,1</td>
<td>Summen -126.500,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-126.500,5</td>
<td>IFRS-Überleitung 2.792,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2.792,4</td>
<td>BIG einzeln -122.708,2</td>
</tr>
<tr>
<td>-122.708,2</td>
<td>Bestandsgeschäft -26.956,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-26.956,9</td>
<td>Entwicklung -2,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-2,5</td>
<td>ARE einzel -1.143,3</td>
</tr>
<tr>
<td>-1.143,3</td>
<td>Konsolidierungsabteilung** -3.289,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-3.289,9</td>
<td>Konzern -14.765,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>TEUR</th>
<th>Voranliegend</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>-13.669,4</td>
<td>Schulen 46.401,3</td>
</tr>
<tr>
<td>46.401,3</td>
<td>Universitäten 54.249,9</td>
</tr>
<tr>
<td>54.249,9</td>
<td>OPEX** 0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>0,0</td>
<td>Anpassung 7.210,1</td>
</tr>
<tr>
<td>7.210,1</td>
<td>Summen -126.500,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-126.500,5</td>
<td>IFRS-Überleitung 2.792,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2.792,4</td>
<td>BIG einzeln -122.708,2</td>
</tr>
<tr>
<td>-122.708,2</td>
<td>Bestandsgeschäft -26.956,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-26.956,9</td>
<td>Entwicklung -2,5</td>
</tr>
<tr>
<td>-2,5</td>
<td>ARE einzel -1.143,3</td>
</tr>
<tr>
<td>-1.143,3</td>
<td>Konsolidierungsabteilung** -3.289,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-3.289,9</td>
<td>Konzern -14.765,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**tekstliche Auswertungen**

1. VK = vollkonsolidierte Unternehmen
2. **Standheft**
3. **IFRS**
4. **Konsolidierungsabteilung**
5. **Konzeption & Facility Management**
3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.018.532,7 (Vorjahr: TEUR 966.668,4), somit 92 % (Vorjahr: 92 %) der Gesamterlöse des Konzernes (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzernes.

4 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Der Konzern hat die nachstehenden neuen Standards und Änderungen zu Standards, einschließlich aller nachfolgenden Änderungen zu anderen Standards, im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Standard</th>
<th>Titel des Standards bzw. der Änderung</th>
<th>Verpflichtende Erstanwendung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Änderungen zu IAS 7</td>
<td>Angabeninitiative – Änderung zu IAS 7</td>
<td>01.01.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IAS 12</td>
<td>Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste – Änderung zu IAS 12</td>
<td>01.01.2017</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Änderung zu IAS 7 – Angabeninitiative

Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern.


Anzugeben sind:
- Zahlungswirksame Veränderungen
- Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen
- Währungskursbedingte Änderungen
- Änderungen der bezüglichen Zeitwerte
- Übrige

Die Änderungen sind in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.

Die BIG erläutert die Angaben unter Punkt 8.12 im Konzernanhang.

Änderung zu IAS 12 – Ertragsteuern: Ansatz aktiver latenter Steuer auf unrealisierte Verluste

Die Änderungen verdeutlichen, dass abzugsfähige Differenzen entstehen, wenn erworbbene Schuldinstrumente, die zum bezüglichen Zeitwert bilanziert werden, aufgrund von Änderungen des Marktzinsniveaus im IFRS-Abschluss abgewertet werden. Der IASB bezieht sich hierbei ausdrücklich auf Differenzen aus nicht realisierten Verlusten, auch wenn sie sich bei Halten bis zur Endfälligkeit umkehren, weil das Schuldinstrument zum Nominalwert getilgt wird. Darüber hinaus wird klargestellt, dass im Regelfall für alle abziehbaren temporären Differenzen insgesamt zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zu deren
Nutzung und damit zum Ansatz aktiver latenter Steuer zur Verfügung steht. Dies ist nur dann nicht der Fall, sofern und soweit das Steuerrecht zwischen verschiedenen Einkunftsarten unterscheidet und die Verrechnung zwischen den Einkunftsarten eingeschränkt ist.

Im Konzern wurde bereits in der Vergangenheit aktive latente Steuer auf unrealisierte Verluste angesetzt.

4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

<table>
<thead>
<tr>
<th>Standard/Interpretation</th>
<th>Titel des Standards/der Interpretation</th>
<th>Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB</th>
<th>EU-Übernahme</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>IFRS 15</td>
<td>Umsatzerlöse aus Kundenverträgen</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>22.09.2016</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IFRS 15</td>
<td>Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – Klarstellungen</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>09.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRS 9</td>
<td>Finanzinstrumente</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>22.11.2016</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRS 16</td>
<td>Leasingverhältnisse</td>
<td>01.01.2019</td>
<td>09.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderungen zu IFRS 4</td>
<td>Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 – Versicherungsverträge</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>09.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Jährliche Verbesserungen (2014-2016)</td>
<td>Diverse</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IFRS 2</td>
<td>Anteilsbasierte Vergütungen</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IAS 40</td>
<td>Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRIC 22</td>
<td>Währungsumrechnung bei Anzahlungen</td>
<td>01.01.2018</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IFRS 9</td>
<td>Negative Vorfälligkeitseinschädigungen</td>
<td>01.01.2019</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>Änderung zu IAS 28</td>
<td>Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen</td>
<td>01.01.2019</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRIC 23</td>
<td>Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung</td>
<td>01.01.2019</td>
<td>offen</td>
</tr>
<tr>
<td>IFRS 17</td>
<td>Versicherungsverträge</td>
<td>01.01.2021</td>
<td>offen</td>
</tr>
</tbody>
</table>
IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen


Im ersten Schritt ist der Vertrag im Sinne von IFRS 15 zu bestimmen. Unter bestimmten Bedingungen sind Verträge zusammenzufassen.

Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen Leistungsversprechen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterschiedbar sind. Nicht unterschiedbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterschiedbares Leistungsbündel vorliegt.

Im dritten Schritt wird die Gegenleistung bestimmt. Es sind unter anderem variable Preisbestandteile wie Rabatte sowie wesentliche Finanzierungskomponenten zu berücksichtigen.

Im vierten Schritt ist die Gegenleistung auf die jeweiligen Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt anhand der relativen Einzelveräußerungswerte. Dabei wird unterschieden, ob diese beobachtbar sind oder mittels einer geeigneten Methode geschätzt werden müssen.

Im fünften Schritt wird in Abhängigkeit des Kontrollübergangs bestimmt, wann der Umsatz erfasst wird. Je Leistungsverpflichtung ist anhand bestimmter Kriterien zu bestimmen, ob der Umsatz über einen Zeitraum oder zu einem Zeitpunkt erfasst wird.

Der Standard sieht zudem umfangreiche Angabepflichten über Art, Höhe, zeitlichen Verlauf von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen sowie den damit verbundenen Unsicherheiten vor.


Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig
bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.


Durch den neuen Standard kommt es im Rahmen vom Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens zu Änderungen bei der Bilanzierung. Beim Verkauf von Immobilien bzw. einzelnen Wohnungen erfolgt die Erfassung der Umsatzerlöse derzeit mit Übergabe an den Kunden, was als derjenige Zeitpunkt definiert ist, zu dem der Kunde die Immobilie sowie die zugehörigen Risiken und Chancen, die mit der Eigentumsübertragung verbunden sind, akzeptiert. Umsatzerlöse werden zu diesem Zeitpunkt erfasst.

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungimmobilien erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge früher als derzeit erfasst werden, das heißt vor Übergabe der Immobilie an den Kunden.

Aktuell ergeben sich aus der neuen Regelung Auswirkungen bei den Ergebnisanteilen der At Equity bilanzierten Gesellschaften, in deren Rahmen derzeit derartiger Projekte abgewickelt werden. Durch die Anwendung der Änderungen bei der Erfassung dieser Verträge, die zum 1. Jänner 2018 noch nicht abgeschlossen sind, wird geschätzt, dass die Anteile an At Equity bilanzierten Gesellschaften und die Gewinnrücklagen um TEUR 1.175 steigen werden.

Übergang:

Der Konzern beabsichtigt, beim Übergang auf IFRS 15 die modifiziert retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Jänner 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss anzuwenden. Infolgedessen wird der Konzern die Anforderungen des IFRS 15 nicht auf jede dargestellte Vergleichsperiode anwenden.

IFRS 9 – Finanzinstrumente


IFRS 9 enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI), welches die Kategorien des IAS 39 bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar, ersetzt.

Auf Basis der Beurteilung durch den BIG Konzern wird der neue Standard folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben:


Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten wird das Dreistufenmodell zur Anwendung gelangen, soweit es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder vertragliche Vermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungskomponente handelt, für welche im Rahmen des vereinfachten Modells die lebenslangen Kreditausfälle heranzuziehen sind. Im Übrigen ist die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswesens am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden.

Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten fünf Jahre berechnet. Die BIG hat die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle separat für die Republik Österreich und für Dritte ermittelt.


Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen nur rund 6% des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der letzten fünf Jahre ermittelt.

Die BIG schätzt, dass die Anwendung der Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 zum 1. Jänner 2018 zu einem Anstieg der erfassten Wertminderungen um TEUR 303,1 im Vergleich zu den erfassten Wertminderungen unter IAS 39 führen wird.


Für die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Klassifizierung und Bewertung. Derzeit wurde nur für eine von der BIG begebene Anleihe die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (FVTPL) gewählt. Auf Grund der Fälligkeit der Verbindlichkeit im ersten Quartal 2018 und dem aktuellen Rating der BIG ist das own credit risk, welches zukünftig im Eigenkapital auszuweisen wäre, unwesentlich.

Auf Basis einer Analyse der vorhandenen Sicherungsbeziehungen in Bezug auf das Hedge Accounting ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die BIG. Die Micro-Hedges (Sicherungsbeziehung zwischen Anleihen und dem zugehörigen Swap) erfüllen die Anforderungen des IFRS 9 und können wie bisher weitergeführt werden. IFRS 9 sieht ein Wahlrecht vor, die Währungsbasis-Spreads nicht als Teil der Sicherungsbeziehung zu designieren, sondern separat als Kosten der Absicherung zu erfassen. Dieses wird – in Übereinstimmung mit der bisherigen Vorgangsweise – nicht in Anspruch genommen. Das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstests entfällt (Regressionanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden.

Übergang:
Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich rückschließlich angewendet, außer in den nachstehenden Fällen:


Entsprechend der Vorgaben des IFRS 9 werden die Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte prospektiv angewendet.

Die nachstehenden Beurteilungen sind auf Grundlage der Tatsachen und Umstände vorzunehmen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestehen:

- Bestimmung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird
- Bestimmung und Widerruf früherer Bestimmungen in Bezug auf bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die als FVTPL bewertet werden
- Bestimmung von bestimmten als Finanzanlagen gehaltenen Dividendenpapieren, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, als FVOCI.

IFRS 16 – Leasingverhältnisse


Übergang:

Bei Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode auf Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert worden sind, kann der Leasingnehmer für jedes Leasingverhältnis wählen, ob Ausnahmeregelungen bei der Umstellung genutzt werden sollen. Der Konzern ermittelt derzeit die potenziellen Auswirkungen aus der Nutzung dieser Ausnahmeregelungen.

Als Leasinggeber ist der BIG Konzern nicht dazu verpflichtet, etwaige Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen, bei denen er als Leasinggeber fungiert.

5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

5.1 Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden

Die Darstellung der bisher berichteten Geschäftsbereiche ARE einzel und Sonstige VK (vollkonsolidierte Unternehmen) einzel wurde angepasst, da aufgrund der zukünftig erwarteten Zunahme an Bestandsgesellschaften, begründet vor allem in der Wohnbauinitiative, entschieden wurde, alle Gesellschaften mit Bestandsimmobilien des ARE Teilkonzerns gesamthaft zu steuern. Das Managementreporting wurde daher entsprechend adaptiert. Ebenso wird auch die ARE DEVELOPMENT als Steuergesellschaft des Projektentwicklungs geschäftes gesondert berichtet, um auch dort der Geschäftsausweitung im Zuge der Wohnbauinitiative Rechnung zu tragen.
5.2 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse


Tochterunternehmen


Verlust der Beherrschung


Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen.


Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle


5.3 Fremdwährung


In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der BIG als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.


Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugeordnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

5.5 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.
Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nutzungsdauer in Jahren</th>
<th>von</th>
<th>bis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Selbst genutzte Immobilien</td>
<td>25</td>
<td>33</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebs- und Geschäftsausstattung</td>
<td>3</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Übrige Sachanlagen</td>
<td>10</td>
<td>33</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5.6 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nutzungsdauer in Jahren</th>
<th>von</th>
<th>bis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Software</td>
<td>5</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>Rechte</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

5.7 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die BIG tritt als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an Mieter auf.


Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.
Operating Leasing als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.


Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Mietverträge, bei welchen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Mindestleasingzahlungen aktiviert.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing stammen aus zwei Verträgen betreffend die Vermietung von zwei Schulgebäuden (Wien und Linz), die mit der Republik Österreich abgeschlossen wurden und gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Das Kriterium für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing war im Wesentlichen der Barwerttest. Die wesentlichen Leasingvereinbarungen sind der Kündigungsverzicht auf 25 bzw. 27 Jahre. Es besteht keine Kaufoption für den Leasingnehmer.
Operating Leasing als Leasingnehmer

Vermögenswerte aus Leasingverhältnissen, die nicht als Finanzierungsleasing eingestuft werden (Operating Leasing), werden nicht in der Bilanz des Konzerns erfasst.


Finanzierungsleasing als Leasingnehmer


Geleistete Mindestleasingzahlungen im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen werden in den Finanzierungsaufwand und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt. Der Finanzierungsaufwand wird so über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass über die Perioden ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Schuld entsteht. Derzeit besteht kein Finanzierungsleasingvertrag, bei dem die BIG als Leasingnehmer auftritt.

5.8 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten


Die errechnete Wertminderung wird erfolgsneutral erfasst. Die Wertminderungsaufwendungen werden in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wird in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

5.9 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.


Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet
werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

5.10 Leistungen an Arbeitnehmer

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Beitragsorientierte Pläne


Rückstellung für Abfertigungen


Rückstellung für Pensionen

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet.

Rückstellung für Jubiläums gelder


Bis zum Ende des Jahres 2013 bestand lediglich ein solcher Anspruch für Beamte und Vertragsbedienstete der BIG je nach Bundesland und Dienstjahren auf unterschiedliche Monatsgehälter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.


Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläums gelder siehe Punkt 8.9 Personalrückstellungen.
5.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.


Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

5.12 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:
- Fixer Kaufpreis bei Übertragung der Liegenschaften (deutlich unter dem Zeitwert)
- Variabler Kaufpreis in Höhe von 80% der Buchgewinne bei Veräußerung dieser Liegenschaften

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

\[ N = (W - V - A - NV - I) \times 0,8 \]

- \( N \) = Nachbesserung
- \( W \) = Weiterveräußerungswert
- \( V \) = Verwertungskosten
- \( A \) = Anschaffungswert
- \( NV \) = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
- \( I \) = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Durch diese Nachbesserungsverpflichtung ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den dem Unternehmen tatsächlich verbleibenden Erlösen im Veräußerungsfall.

Bilanziell wurden die Immobilien im Erwerbszeitpunkt mit dem fixen Kaufpreis als Anschaffungskosten erfasst. Der variable Kaufpreis wird erst bei tatsächlichen Verkauf von Liegenschaften bilanziell erfasst (und nicht schon vorab), da keine vertragliche Verpflichtung besteht, die Liegenschaften zu veräußern. Im Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufes von Liegenschaften stellt der variable Kaufpreisbestandteil eine Verpflichtung zur Ausschüttung an den Eigentümer dar, die erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst wird.

Die Nachbesserungsbeträge sind vierteljährlich, spätestens am Ende des auf den Eingang des Kaufpreises am Konto der BIG folgenden Quartals auf das Konto des Bundesministerium für Finanzen zu überweisen.
5.13 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.


Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zimmer, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. anstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten


Erlöse aus Mieterinvestitionen

Bei den Erlösen aus Mieterinvestitionen handelt es sich um Investitionen in das angemietete Gebäude, die im Auftrag des Mieters erfolgen und an den Mieter verrechnet werden.

Betriebs- oder Dienstleistungserlöse

Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) werden in der Periode erfasst, in der die Leistungen vom Konzern erbracht werden.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens (Vorratsimmobilien) werden erfasst, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Käufer übertragen würden, der Erhalt des Entgelts wahrscheinlich ist, die zugehörigen Kosten verlässlich geschätzt werden können, es kein weiter bestehendes Verfügungsrecht über die Waren gibt und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

Die mit Bau- oder Ausbauleistungen im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung gemäß IFRIC 12 verbundenen Umsatzerlöse werden auf Grundlage des Fertigstellungsgrades der erbrachten Arbeitsleistungen gemäß IAS 11 erfasst.
Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in Einzelbeträge möglich ist.

Der aus der Umsatzrealisierung resultierende Bilanzposten ist im Folgenden danach zu qualifizieren, ob ein Anspruch auf eine bestimmte Geldleistung besteht oder dieser durch die Leistungsiananspruchnahme durch Nutzer realisiert wird. Im ersten Fall liegt ein Financial Asset vor, während es sich im zweiten Fall um ein Intangible Asset handelt.


Dieses ist in eine der Bewertungskategorien des IAS 39 einzureihen und dann entsprechend fortzuentwickeln, wobei die Gesellschaft die Klassifizierung in Loans and Receivables gewählt hat und daher den Buchwert entsprechend der effective interest-Methode zu entwickeln hat.

5.14 Ertragsteuern

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer ("tatsächliche Steuer"), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgsWirksame Veränderung der Steuergrenzposten ("latente Steuern").


Die BIG ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe. Die Gruppenmitglieder sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gersdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH

5.15 Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

5.16 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Zuschreibung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne werden im sonstigen Finanzergebnis und die Währungsverluste in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

5.17 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanziellen Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die BIG im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

5.17.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasing, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind als Kredite und Forderungen klassifiziert. Dies gilt ebenso für übrige Anleihen (ausgenommen einzelne fix verzinsnte Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bestehen Zweifel an der Einbringlichkeit bezüglich einzelner Forderungen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Wertminderungen werden dann erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.17.2 Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere bzw. Vermögenswerte bestehen aus Investmentfondsanteilen.

Diese werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Wertänderungen werden, mit Ausnahme von Wertminderungen, im sonstigen
Ergebnis erfasst und in der Zeitverrücklage im Eigenkapital ausgewiesen. Wenn ein Vermögenswert ausgebucht wird, wird das kumulierte sonstige Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

5.18 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

5.19 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften


Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die als Absicherung im Rahmen von Fair Value Hedges designiert werden, werden zusammen mit den auf das abgesicherte Risiko zurückzuführenden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Grundgeschäfts direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem zum Grundgeschäft zugehörigen Posten erfasst.


Der kumulierte im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgegliedert, in denen der abgesicherte Posten den Gewinn oder Verlust beeinflusst.

Soweit das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft eingestellt. Wird mit dem Eintritt einer erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der bisher im Eigenkapital kumuliert erfasste Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt, aber auch für den Fair Value Hedge zur Anwendung kommen kann. Zu Beginn der Sicherungsbeziehung erfolgt eine prospektive Effektivitätsmessung, während der Laufzeit der Derivate werden halbjährlich retrospektive Effizienztests durchgeführt und es wird eine schriftliche Dokumentation über die Sicherungsbeziehungen erstellt. Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.
5.20 Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Einzelne fix verzinsste Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden, wurden mittels Cross Currency Swaps in Euro abgesichert, ohne die Derivate einer Sicherungsbeziehung zuzuordnen und als Sicherungsgeschäft zu bilanzieren. Die Derivate werden demnach mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und sich daraus ergebende Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst; um Inkonformitäten bei der Bewertung zu vermeiden, wurden diese Anleihen beim erstmaligen Ansatz der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zugeordnet (Fair Value Option).

6 KONSOLIDIERUNGSKREIS

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2017 folgendermaßen entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Auszug aus Konsolidierungskreisänderungen</th>
<th>Vollkonsolidierung</th>
<th>Equity-Bewertung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand am 01.01.2017</td>
<td>47</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen</td>
<td>-1</td>
<td>-1</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr veräußert</td>
<td>-1</td>
<td>-6</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr gekauft</td>
<td>4</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr gegründet</td>
<td>9</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr verschmolzen</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 31.12.2017</td>
<td>59</td>
<td>52</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2016 folgendermaßen entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Auszug aus Konsolidierungskreisänderungen</th>
<th>Vollkonsolidierung</th>
<th>Equity-Bewertung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand am 01.01.2016</td>
<td>35</td>
<td>26</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen</td>
<td>0</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen</td>
<td>-3</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr veräußert</td>
<td>0</td>
<td>-2</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr gekauft</td>
<td>1</td>
<td>16</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr gegründet</td>
<td>15</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Im Berichtsjahr verschmolzen</td>
<td>-1</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand am 31.12.2016</td>
<td>47</td>
<td>55</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bei den Käufen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.
6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 58 (Vorjahr: 46) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gesellschaft</th>
<th>Sitz</th>
<th>Währung</th>
<th>Direkte Quote m. %</th>
<th>Direkte Quote m. % Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bundesimmobilengesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Austrian Real Estate GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Austrian Real Estate Development GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot;Mubgasse 10&quot; Liegenschaftsverwaltung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>BIK Beteiligungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kasernenstraße 29 Immobilien GmbH (einschl. BIG Aspemer Flugfeld Süd Holding GmbH)</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Gmündergasse 1-3 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Argentinierstraße 11 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Beethovenstraße 17 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosenberggasse 60 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wintergasse 17 und 21 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Schottenlandgasse 34 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Salzgasse 20 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>EMERSON GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Holding GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Beteiligungen GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Ansängergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ND Holding GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Institutgebäude Sensengasse 1-3 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wildgarten BP eine Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Links Wienzeile 216 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Bahnhofgürtel 55 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Heitere Zufahrtstraße 17 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Geigesgasse 5-7 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Engelsbrücke 216 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Landstrasse Hauptstraße 146a Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ND Beteiligungen GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Einbeissergasse Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>N15 53 Betriebes Wohnen Ges m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnort am Eisenberg Braucher GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>VIOLA PARK Errichtung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Q12 Projektentwicklung eine GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Q12 Projektentwicklung zwei GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Q12 Projektentwicklung drei GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE PARIS GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Siemenslärcher Projektentwicklung zwei GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Siemenslärcher Management eine GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Siemenslärcher Management drei GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Qualitatenbewertung Europagruppe GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapazitätsgasse Projektentwicklungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapazitätsgasse Immobilien GmbH (einschl. ARE VG E NB Beteiligungsverwaltungs GmbH)</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Feldkirchenstraße 4-6 Immobilien GmbH (einschl. ARE VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wunderburgstraße 2 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE BET VG E NB Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Händlerstraße 85 Projektentwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FJK Management GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FJK ZWEI Management GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>100,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 52 (Vorjahr: 55) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gesellschaft</th>
<th>Sitz</th>
<th>Direkte Quote in %</th>
<th>Direkte Quote in % Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>FJK 51 Projektentwicklungs GmbH &amp; Co KG (vormals FJK Management GmbH &amp; Co KG)</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FJK 51 Projektentwicklungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>0,00</td>
</tr>
<tr>
<td>NDE Central St. Pölten</td>
<td>St. Pölten</td>
<td>67,58</td>
<td>67,58</td>
</tr>
<tr>
<td>ND Beteiligungen GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Nuss Errichtung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>BIG Liegenschaften Straßhof Verwaltung und Entwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>55,00</td>
<td>55,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Campus WU GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>51,00</td>
<td>51,00</td>
</tr>
<tr>
<td>HAPA Projektmanagement GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Residenz am Hohenpark GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kastanienstraße 21 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kirchwer Kassen Projektentwicklungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Parlamentsgebäudebesichtigungsgesellschaft mbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Wien 3420 Aspermontag bung AG</td>
<td>Wien</td>
<td>26,60</td>
<td>26,60</td>
</tr>
<tr>
<td>Schnirchgang 9-9A GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>45,00</td>
<td>45,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARo III Beteiligungen GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>AREO III Beteiligungen GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS Projektentwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP zwei GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP drei GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP vier GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP fünf GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP sechs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP sieben GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Camp AS BP acht GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>ARP Zweigkante GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Holding GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Office Beteiligung GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Hotel Beteiligung GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Business Beteiligung GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Services Beteiligung GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Parking Beteiligung GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Immobilien Invest GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Living GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Hotel GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Parking GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Services GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Office GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FDO Business GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>49,00</td>
<td>49,00</td>
</tr>
<tr>
<td>SODHE 15A GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
<tr>
<td>FLORA24 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>50,00</td>
<td>50,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

**100% Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

***100% Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.


Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 91 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der Wirtschaftsuniversität Wien als Hauptmieter genutzt wird, betreibt.

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmütterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.

- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.

- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: TEUR 460.000,0) abgeschlossen. Sämtliche Finanzierungen sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.

### 6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2017 getätigt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gesellschaft</th>
<th>Sitz</th>
<th>Währung</th>
<th>Direkte Quote in %</th>
<th>Konsolidierungsart</th>
<th>Erwerbszeitpunkt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>SANDPIPER ONE GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>05.05.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnen am Essenweg Bauträger GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>05.04.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Quartierstadtentwicklung Eurogate GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>10.05.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>21.09.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>21.09.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>49,00</td>
<td>EK</td>
<td>22.03.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>49,00</td>
<td>EK</td>
<td>22.03.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Wunderburgstraße 1 Projektentwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>30.06.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>30.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>30.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>30.11.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>EMERSON GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>27.12.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>VIOLA PARK Entwicklungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>31.08.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapuzinerstraße Projektentwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>06.12.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>05.05.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>EMERSON GmbH &amp; Co KG***</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>50,00</td>
<td>EK</td>
<td>23.11.2017</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung
** Gesellschaften wurden 2017 von der BIG gegründet und im selben Jahr wurden 51 % der Anteile übernommen.
*** 100% Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 56-36 Projektentwicklung GmbH. Die Gegenwerte sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

### 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich folgende Änderungen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gesellschaft</th>
<th>Sitz</th>
<th>Währung</th>
<th>Direkte Quote in %</th>
<th>Konsolidierungsa rt</th>
<th>Vorher</th>
<th>Nachher</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hindekehstraße 85 Projektentwicklung GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>50,00</td>
<td>EK</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
</tr>
<tr>
<td>ERD016 TU GmbH (ehemal.: ARE DEV VG DREI) Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>50,00</td>
<td>EK</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung
6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gesellschaft</th>
<th>Sitz</th>
<th>Währung</th>
<th>Direkte Quote in %</th>
<th>Konsolidierungsart *</th>
<th>Endkonsolidierungszeitpunkt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hillerstraße - Jungstraße GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>25,00</td>
<td>EK</td>
<td>30.06.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Eslamgasse 16 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>25,00</td>
<td>EK</td>
<td>30.06.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Fürstenallee 21 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>25,00</td>
<td>EK</td>
<td>30.06.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>Schiffmühlstraße 120 GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>25,00</td>
<td>EK</td>
<td>30.06.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>ER038 BP acht GmbH</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>50,00</td>
<td>EK</td>
<td>30.08.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>SMBEG-Strategische Immobilien Verwaltungs-, Baubetriebs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>45,00</td>
<td>EK</td>
<td>31.12.2017</td>
</tr>
<tr>
<td>SANDPIPER ONE GmbH &amp; Co KG</td>
<td>Wien</td>
<td>EUR</td>
<td>100,00</td>
<td>VK</td>
<td>30.09.2017</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung
** war 100% Tochtergesellschaft der Erdberger Länd 36-38 Projektentwicklung GmbH


7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

<table>
<thead>
<tr>
<th>Erlöse aus Vermietung</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>TEUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Vermietung</td>
<td>854.377.7</td>
<td>827.148,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten</td>
<td>83.274,4</td>
<td>77.602,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Mieterinvestitionen</td>
<td>69.606,8</td>
<td>36.683,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Hausverwaltung</td>
<td>25.279,9</td>
<td>25.004,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Facility Services</td>
<td>10.463,7</td>
<td>11.164,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Baubetreuung</td>
<td>589,1</td>
<td>333,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens</td>
<td>51.406,1</td>
<td>52.619,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Raummanagement</td>
<td>112,2</td>
<td>260,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12</td>
<td>4.355,7</td>
<td>14.172,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse sonstige</td>
<td>5.045,5</td>
<td>4.952,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td><strong>1.104.511,1</strong></td>
<td><strong>1.049.941,3</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 7.1.2 Bestandsveränderung

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen</td>
<td>14.162,3</td>
<td>17.565,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Investitionen in kurzfristige Immobilien</td>
<td>19.565,8</td>
<td>24.016,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen</td>
<td>-37.103,7</td>
<td>-38.216,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>-3.325,7</td>
<td>3.395,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Akktivierte Eigenleistungen</td>
<td>7.891,0</td>
<td>7.545,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus Aufwandszuschüssen</td>
<td>4.764,1</td>
<td>3.662,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung</td>
<td>268,8</td>
<td>228,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus der Weiterverrechnung an Dritte</td>
<td>657,5</td>
<td>69,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus Schadensfälle Immobilien</td>
<td>3.004,7</td>
<td>1.947,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Übrige Erträge</td>
<td>2.469,3</td>
<td>4.303,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>19.075,5</td>
<td>17.956,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erträge aus Anlagenabgang</td>
<td>0,0</td>
<td>512,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Verlust aus Anlagenabgang</td>
<td>-2.677,7</td>
<td>-213,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>-2.677,7</td>
<td>299,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften</td>
<td>718,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>718,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 7.1.6 Materialaufwand

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Instandhaltung</td>
<td>-142.190,6</td>
<td>-146.777,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Aufwand für Mieterinvestitionen</td>
<td>-81.065,7</td>
<td>-52.539,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebs- und Heizkosten</td>
<td>-86.911,9</td>
<td>-86.314,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige bezogene Leistungen</td>
<td>-45.928,4</td>
<td>-62.743,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Skontoerträge</td>
<td>307,4</td>
<td>411,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>-357.789,4</td>
<td>-347.962,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bei den oben genannten Aufwandsarten handelt es sich um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind. Die Aufwendungen für Immobilien, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden, sind unwesentlich.

7.1.7 Personalaufwand

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Löhne</td>
<td>-428,7</td>
<td>-442,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Gehälter</td>
<td>-39.422,8</td>
<td>-38.856,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung</td>
<td>-1.287,7</td>
<td>-1.185,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Lohnnebenkosten</td>
<td>-10.556,7</td>
<td>-10.051,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstiger Sozialaufwand</td>
<td>-1.154,9</td>
<td>-932,5</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>-52.830,8</td>
<td>-51.249,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Angestellte</td>
<td>626</td>
<td>594</td>
</tr>
<tr>
<td>Ehem. Vertragsbedienstete Bund</td>
<td>73</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Als Personalaufwand erfasst</td>
<td>699</td>
<td>669</td>
</tr>
<tr>
<td>Bundes-/Landesbeamte</td>
<td>226</td>
<td>239</td>
</tr>
<tr>
<td>Vertragsbedienstete Land</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Als bezogene Leistungen erfasst</td>
<td>229</td>
<td>242</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>928</td>
<td>911</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betrugen im Jahr 2017 TEUR 499,5, (Vorjahr: TEUR 459,0) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betrugen im Jahr 2017 TEUR 348,0, (Vorjahr: TEUR 309,0).
7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aufwandsbereich</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Veränderung der Rückstellung für Drohverluste</td>
<td>-1.057,4</td>
<td>-3.212,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstleistungen</td>
<td>-8.092,1</td>
<td>-8.705,3</td>
</tr>
<tr>
<td>EDV</td>
<td>-4.046,2</td>
<td>-3.888,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Office Management</td>
<td>-4.721,4</td>
<td>-4.948,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Werbung</td>
<td>-2.256,5</td>
<td>-1.720,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Kommunikation</td>
<td>-817,9</td>
<td>-613,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Schulung</td>
<td>-943,1</td>
<td>-814,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Reisekosten</td>
<td>-575,3</td>
<td>-608,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag</td>
<td>-554,9</td>
<td>-343,6</td>
</tr>
<tr>
<td>KFZ</td>
<td>-447,5</td>
<td>-354,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkaufskosten</td>
<td>-546,0</td>
<td>-351,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Aufwände</td>
<td>-1.052,7</td>
<td>-5.529,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind keine Abwertungen von Vorratsvermögen vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 121,7).

7.1.10 Neubewertungsergebnis

<table>
<thead>
<tr>
<th>Neubewertungsbereich</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gewinn aus Neubewertung</td>
<td>352.234,4</td>
<td>490.665,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Verlust aus Neubewertung</td>
<td>-149.308,7</td>
<td>-385.756,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

7.1.11 Finanzaufwendungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aufwandsbereich</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zinsaufwendungen</td>
<td>-100.599,9</td>
<td>-103.764,16</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Finanzaufwendungen</td>
<td>-1.585,8</td>
<td>-1.313,80</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>-102.185,7</td>
<td>-105.077,90</td>
</tr>
</tbody>
</table>
7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zinserträge</td>
<td>4.440,0</td>
<td>848,70</td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus Fondsanteilen</td>
<td>17,8</td>
<td>20,10</td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Anleihen erfolgs-</td>
<td>3.180,1</td>
<td>-6.663,10</td>
</tr>
<tr>
<td>wirksam zum beizulegenden</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zeitwert (Fair Value Option)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Anleihen zu</td>
<td>75.244,8</td>
<td>-20.408,10</td>
</tr>
<tr>
<td>Anschaffungskosten bewertet</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(Fremdwährungsanteil)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Derivate - mit</td>
<td>-71.956,2</td>
<td>12.238,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Hedge Accounting (</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fremdwährungsanteil)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Derivate - Fair</td>
<td>-2.822,3</td>
<td>6.138,90</td>
</tr>
<tr>
<td>Value</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstiges Finanzergebnis</td>
<td>-164,1</td>
<td>7,70</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td>7.939,9</td>
<td>-7.817,80</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 284,4 (Vorjahr: TEUR -1,7) in der Position der Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2017 und 2016 entwickelte sich die Cashflow-Hedge Rücklage wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>CF Hedge Rücklage zum Stand 01.01</td>
<td>-46.518,0</td>
<td>-37.221,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Wirksamer Teil der Änderung des</td>
<td>-20.487,6</td>
<td>-23.319,8</td>
</tr>
<tr>
<td>beizulegenden Zeitwertes</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>laufende Zinskomponente</td>
<td>16.100,2</td>
<td>14.023,0</td>
</tr>
<tr>
<td>CF Hedge Rücklage Stand zum 31.12.</td>
<td>-50.905,4</td>
<td>-46.518,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzte sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt zusammen:

#### 31.12.2017 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kategorie</th>
<th>Zinsen</th>
<th>erfolgswirksam</th>
<th>erfolgsneutral</th>
<th>Sonstige Wertänderung</th>
<th>Nettoergebnis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vermögenswerte und Schulden</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kredite und sonstige finanzielle Schulden</td>
<td>-20.619</td>
<td>-129</td>
<td>0</td>
<td>-129</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kredite und Forderungen</td>
<td>4.440</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>zur Veräußerung verfügbar Wertpapiere</td>
<td>18</td>
<td>0</td>
<td>-16</td>
<td>-16</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Derivate - mit Hedgebeziehung</td>
<td>-10.105</td>
<td>-71.956</td>
<td>-4.387</td>
<td>-76.344</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Derivate - Fair Value</td>
<td>904</td>
<td>-2.822</td>
<td>0</td>
<td>2.822</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Anteilen erfolgswirksam beizulegenden Zeitwert</td>
<td>-801</td>
<td>3.160</td>
<td>0</td>
<td>3.160</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Anteilen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet</td>
<td>-52.143</td>
<td>75.245</td>
<td>0</td>
<td>75.245</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>-90.364</td>
<td>3.518</td>
<td>-4.403</td>
<td>-685</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### 31.12.2016 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kategorie</th>
<th>Zinsen</th>
<th>erfolgswirksam</th>
<th>erfolgsneutral</th>
<th>Sonstige Wertänderung</th>
<th>Nettoergebnis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vermögenswerte und Schulden</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kredite und sonstige finanzielle Schulden</td>
<td>-29.904</td>
<td>49</td>
<td>0</td>
<td>49</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kredite und Forderungen</td>
<td>649</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>zur Veräußerung verfügbar Wertpapiere</td>
<td>20</td>
<td>0</td>
<td>-9</td>
<td>-9</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Derivate - Fair Value</td>
<td>1.897</td>
<td>6.139</td>
<td>0</td>
<td>6.139</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Anteilen erfolgswirksam beizulegenden Zeitwert</td>
<td>-1.710</td>
<td>-6.663</td>
<td>0</td>
<td>-6.663</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Anteilen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet</td>
<td>-65.210</td>
<td>-20.408</td>
<td>0</td>
<td>-20.408</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>-103.884</td>
<td>-8.646</td>
<td>-8.207</td>
<td>-17.852</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 1.1.</td>
<td>11.362.968,0</td>
<td>10.956.578,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge</td>
<td>408.638,0</td>
<td>382.750,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Investitionszuschüsse</td>
<td>-29.241,6</td>
<td>-54.648,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Zuschlagsmieten</td>
<td>-42.773,9</td>
<td>-18.579,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft</td>
<td>14.426,2</td>
<td>769,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge</td>
<td>-32.151,9</td>
<td>-5.999,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2</td>
<td>3.885,8</td>
<td>-2.813,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien</td>
<td>64.850,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Wertschwankung (Auf/Abwertung)</td>
<td>202.925,7</td>
<td>104.909,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>11.953.526,4</td>
<td>11.362.968,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,5 % lag.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte


Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Wirtschaftseinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Bewertungsentwurfes zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Wert der Immobilie (Fair Value) zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschrieben.
Eine Wirtschaftseinheit ist eine auch aus z. B. mehreren Gebäuden bestehende, Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind bzw. die Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Bewertungstechnik


Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktfeld, Zustand etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.


Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des §5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.
Im Folgenden werden die im Rahmen der Bewertungen verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die mittels Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien gesondert nach Segment (für die ARE nach Bundesland) und für die weit geringer Zahl von nach Residualverfahren bewerteten Immobilien für mehrere Segmente (für die ARE alle Bundesländer) zusammengefasst dargestellt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Segment</th>
<th>Buchwert zum 31.12.17 in EUR</th>
<th>Inputfaktoren</th>
<th>MIN</th>
<th>MAX</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>1.147.471</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,00% bis 9,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>10 bis 50</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>0,70 € bis 14,40 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>0,80 € bis 10,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>2,00 € bis 24,50 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>4.113.309</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>5,00% bis 7,10%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>10 bis 60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,30 € bis 18,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,30 € bis 16,70 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,40 € bis 27,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>2.726.417</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,00% bis 7,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>10 bis 55</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>2,00 € bis 18,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>2,00 € bis 15,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>2,00 € bis 20,80 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Residualverfahren für</td>
<td></td>
<td>Inputfaktoren</td>
<td>MIN</td>
<td>MAX</td>
</tr>
<tr>
<td>Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten</td>
<td>1.325.164</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>3,90% bis 5,50%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>35 bis 60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.</td>
<td>4,6 bis 15,8</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Segment</th>
<th>Buchwert in EUR</th>
<th>Inputfaktoren</th>
<th>MIN</th>
<th>MAX</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>BIG Gesamt</td>
<td>9.310.961</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>3,90% bis 5,50%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Gesamt</td>
<td>2.441.587</td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>35 bis 60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</td>
<td>201.058</td>
<td>Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.</td>
<td>4,6 bis 15,8</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Konzern Gesamt</td>
<td>11.953.827</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobilien Gesellschaft m.b.H.
Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bundesland</th>
<th>Buchwert zum 31.12.17 in TEUR</th>
<th>Inputfaktoren</th>
<th>MIN</th>
<th>MAX</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burgenland</td>
<td>36.929</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>3,00% bis 5,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>15 bis 44</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,60 € bis 9,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,60 € bis 8,50 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,00 € bis 17,90 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kärnten</td>
<td>94.569</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,20% bis 7,40%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>15 bis 45</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,30 € bis 8,70 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,90 € bis 8,40 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,00 € bis 21,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Niederösterreich</td>
<td>153.677</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,50% bis 6,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>15 bis 45</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,50 € bis 11,10 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,00 € bis 9,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,00 € bis 24,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Oberösterreich</td>
<td>159.712</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>6,00% bis 8,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>10 bis 60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>0,90 € bis 9,30 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,90 € bis 9,40 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>4,00 € bis 24,20 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Salzburg</td>
<td>99.276</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>5,00% bis 7,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>10 bis 45</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,40 € bis 8,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,50 € bis 8,50 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>2,00 € bis 23,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Steiermark</td>
<td>253.683</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>5,10% bis 7,30%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>15 bis 58</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,30 € bis 11,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,70 € bis 9,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,00 € bis 24,40 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Tirol</td>
<td>158.178</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,00% bis 7,40%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>5 bis 50</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>0,70 € bis 11,10 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>0,70 € bis 10,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,00 € bis 21,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vorarlberg</td>
<td>57.749</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>4,00% bis 8,00%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>19 bis 40</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,20 € bis 9,60 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,10 € bis 9,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>0,90 € bis 20,00 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Wien</td>
<td>1.382.942</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>2,50% bis 7,50%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>16 bis 60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>IST Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>1,10 € bis 10,30 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>2,40 € bis 15,30 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.</td>
<td>1,20 € bis 21,70 €</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Residualwertverfahren</td>
<td>45.641</td>
<td>Kapitalisierungszinssatz</td>
<td>2,50% bis 6,10%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Restnutzungsdauer in Jahren</td>
<td>40 bis 78</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.</td>
<td>5,9 bis 26,2</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ARE Gesamt</td>
<td>2.441.508</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Konzern Projektkläranalysen Gesamt</td>
<td>90.175</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Konzern Gesamt</td>
<td>2.531.683</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5-%-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95-%-Quantil dargestellt.

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen, wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.
Die Heterogenität des Portfolios führt unter anderem zu großen Bandbreiten bei den wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

In Anlehnung an das ESMA-Papier vom 31. Oktober 2017 (Decision ref EECS/0117-08 – Fair value measurement disclosures of unobservable inputs) wurde zum 31. Dezember 2017 die Aussagekraft im Vergleich zum Vorstichtag insofern verbessert, als anstelle des Mietausfallswagnisses die Parameter IST-Miete in EUR/m² und nachhaltige Miete in EUR/m² in die Aufstellung miteingerechnet wurden. Darüber hinaus wurde eine Unterscheidung der Inputfaktoren nach den vorrangig zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahren vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2016 wurde für jene Objekte, für die kein aktuelles externes Gutachten vorlag, der Fair Value automatisiert mit Hilfe einer Immobilienbewertungssoftware ermittelt. Die Software bezog die Inputparameter aus internen Systemen (Zinslisten, Flächenaufstellungen etc.) sowie aus externen Datenbanken (Bodenwerte, Kaufkraftindex etc.).


Aus diesen Gründen einerseits und der nur unwesentlichen Änderung der Bandbreiten für die Inputfaktoren gegenüber dem 31. Dezember 2016 andererseits wird auf einen Stichtagsvergleich der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren verzichtet.

Sensitivitätsanalyse


Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes – zehn größten Wirtschaftseinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsojekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2017 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwert-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2017 in der ARE TEUR 633.025,0 (rund 26 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.311.821,0 (rund 14 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der BIG).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge bzw. der Kapitalisierungszinssätze:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages</th>
<th>- 10 %</th>
<th>Ausgangswert</th>
<th>+ 10 %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ARE</td>
<td>TEUR 2.230.120,0</td>
<td>TEUR 2.441.507,5</td>
<td>TEUR 2.652.894,0</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- 8,66 %</td>
<td>100 %</td>
<td>+ 8,66 %</td>
</tr>
<tr>
<td>BIG</td>
<td>TEUR 8.562.361,0</td>
<td>TEUR 9.310.960,5</td>
<td>TEUR 10.059.561,0</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- 8,04 %</td>
<td>100 %</td>
<td>+ 8,04 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertages um jeweils +/- 10 % bzw. des Kapitalisierungs-
zinssatzes um jeweils +/- 50 Basispunkte führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeit-
wertes der gehaltenen Immobilien von - 8,66 % bis + 8,67 % und liegt demnach im Bereich der
seitens des Marktes allgemein anerkannten Bandbreite von +/- 10 %, die aus unterschiedlichen Ein-
schätzungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Märkte und deren
Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie resultieren kann.

8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle
Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2017 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicher-
heiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Selbst genutzte Immobilien</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zugänge</td>
<td>39.023,2</td>
<td>36.960,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge</td>
<td>0,0</td>
<td>3.434,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibung</td>
<td>-2,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertungsergebnis</td>
<td>-759,5</td>
<td>-1.371,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</td>
<td>-64.850,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>0,0</td>
<td>39.023,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</td>
<td>52.625,2</td>
<td>52.627,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Kumulierte Abschreibung</td>
<td>-14.363,8</td>
<td>-13.604,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertungsergebnis</td>
<td>26.598,7</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</td>
<td>-64.850,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>0,0</td>
<td>39.023,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Gebäude in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
umgegliedert, da diese vom Konzern nicht mehr genutzt werden und beschlossen wurde, sie an
Dritte zu vermieten.

Durch die Umgliederung bewertete der Konzern die Immobilien zum beizulegenden Zeitwert
(Level 3) neu und erfasste einen Gewinn von TEUR 19.941,5 (Net of Tax) im sonstigen Ergebnis.
Die Bewertungstechniken und die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der
Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Gebäude zum Zeitpunkt der Umgliederung
verwendet wurden, waren die gleichen wie diejenigen, die auf die als Finanzinvestment gehaltenen
Immobilien am Abschlussstichtag angewendet wurden.
### Sonstige Sachanlagen

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 1.1</td>
<td>2.883,8</td>
<td>2.772,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge</td>
<td>2.345,5</td>
<td>1.312,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge</td>
<td>-419,6</td>
<td>-9,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibung</td>
<td>-1.297,5</td>
<td>-1.191,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand 31.12.</strong></td>
<td>3.512,1</td>
<td>2.883,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Anschaffungs- u. Herstellungskosten

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>kumulierte Abschreibung</td>
<td>15.804,5</td>
<td>14.849,5</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand 31.12.</strong></td>
<td>3.512,1</td>
<td>2.883,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Immaterielle Vermögenswerte

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 1.1</td>
<td>1.652,1</td>
<td>1.994,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge</td>
<td>366,1</td>
<td>365,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgänge</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibung</td>
<td>-689,9</td>
<td>-707,0</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand 31.12.</strong></td>
<td>1.328,3</td>
<td>1.652,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Anschaffungs- u. Herstellungskosten

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>kumulierte Abschreibung</td>
<td>8.601,1</td>
<td>9.218,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stand 31.12.</strong></td>
<td>1.328,3</td>
<td>1.652,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Campus WU GmbH</td>
<td>441.437,8</td>
<td>452.248,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Residenz am Hamerlingpark GmbH &amp; Co KG</td>
<td>10.292,9</td>
<td>8.122,4</td>
</tr>
<tr>
<td>FoDo Holding GmbH &amp; Co KG</td>
<td>10.277,3</td>
<td>10.688,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Schnirchgasse 9-9A GmbH &amp; CoKG</td>
<td>172,2</td>
<td>1.796,5</td>
</tr>
<tr>
<td>FJK 51 Projektentwicklungs GmbH &amp; CoKG (vormals: FJK Management GmbH &amp; CoKG)</td>
<td>7.510,1</td>
<td>7.735,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Kaarstraße 21 GmbH</td>
<td>3.415,3</td>
<td>429,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Wien 3420 Aspern Development AG</td>
<td>2.377,0</td>
<td>4.113,3</td>
</tr>
<tr>
<td>NOE Central St. Pöltens Verwertungs GmbH</td>
<td>2.291,6</td>
<td>2.586,6</td>
</tr>
<tr>
<td>FLORA24 GmbH</td>
<td>1.936,7</td>
<td>1.983,1</td>
</tr>
<tr>
<td>BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH</td>
<td>1.363,5</td>
<td>1.094,7</td>
</tr>
<tr>
<td>SCHÖPF15A GmbH</td>
<td>1.111,5</td>
<td>1.179,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Kirchner Kasernen Projektentwicklungs GmbH</td>
<td>546,8</td>
<td>605,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.</td>
<td>231,3</td>
<td>269,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Nuss Errichtung GmbH</td>
<td>110,0</td>
<td>4,4</td>
</tr>
<tr>
<td>TRIPLE Management GmbH</td>
<td>62,3</td>
<td>45,7</td>
</tr>
<tr>
<td>HAPA Projektmanagement GmbH</td>
<td>21,1</td>
<td>19,4</td>
</tr>
<tr>
<td>ARP Twentyfour GmbH</td>
<td>19,8</td>
<td>16,9</td>
</tr>
<tr>
<td>ND Beteiligungen GmbH</td>
<td>17,7</td>
<td>18,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.</td>
<td>17,2</td>
<td>17,2</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>17,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG FÜNFF Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>17,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>ERD 38 Beteiligungen GmbH (vormals: ARE DEV VG EINS)</td>
<td>13,9</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>13,9</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>FJK 51 Projektentwicklungs GmbH</td>
<td>13,5</td>
<td>17,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>385,6</td>
</tr>
<tr>
<td>SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und</td>
<td>0,0</td>
<td>1.032,4</td>
</tr>
<tr>
<td>ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>17,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Hillerstraße - Jungstraße GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>1,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Schiffmühlenstraße 120 GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>8.180,5</td>
</tr>
<tr>
<td>ERD38 TU GmbH (vormals: ARE DEV VG DREI)</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beteiligungsverwaltungs GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erdberger Lände 35-38 Projektentwicklung GmbH</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Gesamt | 483.263,7 | 502.587,7 |
Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der Campus WU GmbH bzw. von deren Anteilen daran zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Langfristige Vermögenswerte</td>
<td>500.800,00</td>
<td>504.703,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige Vermögenswerte</td>
<td>2.958,40</td>
<td>2.283,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristige Schulden</td>
<td>-4.595,70</td>
<td>-3.605,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige Schulden</td>
<td>-3.023,80</td>
<td>-7.294,40</td>
</tr>
<tr>
<td>Nettovermögen</td>
<td>477.515,30</td>
<td>479.982,30</td>
</tr>
<tr>
<td>davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)</td>
<td>441.437,80</td>
<td>452.248,50</td>
</tr>
<tr>
<td>davon Anteil WU</td>
<td>36.077,60</td>
<td>27.733,80</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In den vorstehenden angeführten Vermögenswerten und Schulden sind folgende Beträge enthalten:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Langfristige finanzielle Schulden</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige finanzielle Schulden</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist</td>
<td>2.475,30</td>
<td>375,20</td>
</tr>
<tr>
<td>Alinearer Kapitalzuschuss BIG</td>
<td>0,0</td>
<td>3.589,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Erhaltene Dividende</td>
<td>-3.733,50</td>
<td>-3.718,10</td>
</tr>
<tr>
<td>Abschichtung</td>
<td>-9.552,60</td>
<td>-9.444,90</td>
</tr>
<tr>
<td>Anteil am Nettovermögen zum 31.12.</td>
<td>441.437,80</td>
<td>452.248,50</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Neubewertungsergebnis</td>
<td>-1.327,7</td>
<td>-2.197,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinserträge</td>
<td>0,0</td>
<td>100,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsaufwendungen</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Ertragsteuern</td>
<td>-2.519,2</td>
<td>-2.318,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand zum 01.01.</td>
<td>502.587,7</td>
<td>485.595,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugang</td>
<td>0,0</td>
<td>10.857,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Konsolidierungskreisänderung</td>
<td>-333,0</td>
<td>7.770,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Anteilsverkäufe/Abschichtung</td>
<td>-9.543,6</td>
<td>-14.835,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderungen Kapital durch Dividenden</td>
<td>-14.149,7</td>
<td>-4.168,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung Kapital durch Zuzahlungen</td>
<td>360,1</td>
<td>6.372,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Anteil am Jahresergebnis</td>
<td>4.342,1</td>
<td>10.965,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand zum 31.12.</td>
<td>483.263,7</td>
<td>502.587,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

8.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar</td>
<td>869,2</td>
<td>884,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen</td>
<td>25.998,3</td>
<td>33.142,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Forderungen aus Finanzierung leasing</td>
<td>8.100,2</td>
<td>8.640,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>36.856,5</td>
<td>33.618,3</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>71.824,1</td>
<td>76.283,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>


In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind TEUR 6.545,7 (Vorjahr: TEUR 99,1) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.


Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2017 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobilengesellschaft m.b.H.
8.5 Vorräte


<table>
<thead>
<tr>
<th>Vorräte Immobilien</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 1.1.</td>
<td>70.457,7</td>
<td>71.276,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises</td>
<td>1.104,4</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises</td>
<td>0,0</td>
<td>-14.918,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zugänge Immobilien</td>
<td>3,7</td>
<td>10.746,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2</td>
<td>-3.885,8</td>
<td>2.813,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Abwertung</td>
<td>0,0</td>
<td>-121,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Bestandsveränderung</td>
<td>-17.518,0</td>
<td>681,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>50.162,0</td>
<td>70.457,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Für TEUR 41.283,0 (Vorjahr: TEUR 25.836,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 506,1 (Vorjahr: TEUR 442,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,28 % (Vorjahr: 3,57 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Vorräte Mieterinvestitionen</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 1.1.</td>
<td>28.109,0</td>
<td>10.513,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Bestandsveränderung</td>
<td>14.182,3</td>
<td>17.566,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>42.301,3</td>
<td>28.109,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>TEUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Forderungen aus Finanzierungsleasing</td>
<td>1.720,1</td>
<td>1.814,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>43.632,1</td>
<td>17.481,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Forderungen und Vermögenswerte</td>
<td>13.536,3</td>
<td>12.137,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausleihungen</td>
<td>1.856,4</td>
<td>2.686,6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>60.744,0</td>
<td>34.081,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2017 betreffen im Wesentlichen die Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz in Höhe von TEUR 2.808,8 und Verkäufe aus Bauplätzen in Höhe von TEUR 5.265,0.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen überfälligen, nicht wertberichtigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen oder sonstigen Forderungen.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2017 bzw. 2016 wie folgt entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stand 01.01.</td>
<td>413,4</td>
<td>577,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Zuführungen</td>
<td>91,8</td>
<td>78,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Verbrauch</td>
<td>-0,9</td>
<td>-212,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Auflösungen</td>
<td>-220,3</td>
<td>-30,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Stand 31.12.</td>
<td>284,0</td>
<td>413,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 879,7 (Vorjahr: TEUR 708,3).

Die Einzelwertberichtigungen resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschriften.

### 8.7 Liquide Mittel

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Guthaben bei Kreditinstituten</td>
<td>48.916,6</td>
<td>52.596,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Kassenbestand</td>
<td>4,8</td>
<td>6,3</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Total</strong></td>
<td><strong>48.921,5</strong></td>
<td><strong>52.602,6</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 8.8 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.


Zur Entwicklung der Zeitwertrücklage, Cashflow-Hedge-Rücklage, Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 16R sowie zur Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19R siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.


Kapitalmanagement

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein und es werden frühzeitige Maßnahmen zur Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit ergriffen. Dazu zählen in Zeiten unsicherer Kapital- und Finanzmärkte ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden sowie ausreichend zugesicherte Kreditlinien und Diversifizierung von Finanzierungsquellen.


Der Konzern verfügt über ein Cash Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Er verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erträge aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen
Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der BIG.

8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Abfertigungsverpflichtungen</td>
<td>6.814,4</td>
<td>6.582,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Pensionszahlungsverpflichtungen</td>
<td>1.059,4</td>
<td>1.108,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Jubiläumsgeldverpflichtungen</td>
<td>4.286,4</td>
<td>4.286,4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>12.138,0</td>
<td>11.977,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 4.881,0 (Vorjahr: TEUR 5.072,0) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %), künftiger erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationssrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.</td>
<td>6.582,5</td>
<td>6.251,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsaufwand</td>
<td>95,2</td>
<td>122,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstzeitaufwand</td>
<td>262,3</td>
<td>274,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste</td>
<td>127,5</td>
<td>-12,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Abfertigungszahlungen</td>
<td>-253,1</td>
<td>-53,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</td>
<td>6.814,4</td>
<td>6.582,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Am 31. Dezember 2017 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,7 Jahren (Vorjahr: 11,1 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 136,5).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.
Der Barwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.</td>
<td>1.108,8 TEUR</td>
<td>1.157,2 TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsaufwand</td>
<td>16,1</td>
<td>22,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste</td>
<td>-0,8</td>
<td>-6,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Pensionszahlungen</td>
<td>-64,7</td>
<td>-64,3</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</strong></td>
<td><strong>1.059,4 TEUR</strong></td>
<td><strong>1.108,8 TEUR</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Am 31. Dezember 2017 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,8 Jahren (Vorjahr: 10,2 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 66,0 (Vorjahr: TEUR 66,0).

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %), künftiger erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 bis 5,0 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.</td>
<td>4.286,4 TEUR</td>
<td>4.275,3 TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinsaufwand</td>
<td>59,3</td>
<td>78,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstzeitaufwand</td>
<td>259,7</td>
<td>253,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste</td>
<td>-136,5</td>
<td>-120,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Jubiläumsgeldzahlungen</td>
<td>-204,7</td>
<td>-200,5</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</strong></td>
<td><strong>4.264,2 TEUR</strong></td>
<td><strong>4.286,4 TEUR</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Sensitivitätsanalyse

Bei Gleichbleiben der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlussstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.
**Sensitivitäten**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rückstellung für Abfertigungen</th>
<th>2017</th>
<th>Erhöhung</th>
<th>TEUR</th>
<th>Minderung</th>
<th>TEUR</th>
<th>2016</th>
<th>Erhöhung</th>
<th>TEUR</th>
<th>Minderung</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Abzinsungssatz (1% Veränderung)</td>
<td>-688</td>
<td>812</td>
<td></td>
<td>-692</td>
<td>820</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zukünftige Lohn- oder Gehaltserhöhungen (1% Veränderung)</td>
<td></td>
<td></td>
<td>759</td>
<td>-767</td>
<td>762</td>
<td>-711</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rückstellung für Pensionen</th>
<th>2017</th>
<th>Erhöhung</th>
<th>TEUR</th>
<th>Minderung</th>
<th>TEUR</th>
<th>2016</th>
<th>Erhöhung</th>
<th>TEUR</th>
<th>Minderung</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Abzinsungssatz (1% Veränderung)</td>
<td>-95</td>
<td>119</td>
<td></td>
<td>-103</td>
<td>121</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zukünftige Pensionserhöhungen (1% Veränderung)</td>
<td></td>
<td></td>
<td>102</td>
<td>-102</td>
<td>111</td>
<td>-111</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

**Personalarückstellungen (kurzfristig)**

in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Buchwert 01.01.2017</th>
<th>Verwendung</th>
<th>Auflösung</th>
<th>Dotierung</th>
<th>Buchwert 31.12.2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>N. n. konsum. Urlaube</td>
<td>5.072,0</td>
<td>-191,0</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>4.881,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Prämien</td>
<td>3.378,0</td>
<td>-2.628,9</td>
<td>-748,1</td>
<td>3.250,2</td>
<td>3.250,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Gutschriften</td>
<td>605,8</td>
<td>-17,2</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>592,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Sozialfonds</td>
<td>30,0</td>
<td>-5,0</td>
<td>0,0</td>
<td>5,0</td>
<td>30,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstfreistellungen</td>
<td>227,8</td>
<td>-227,8</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td><strong>9.317,7</strong></td>
<td><strong>-3.071,0</strong></td>
<td><strong>-748,1</strong></td>
<td><strong>3.255,2</strong></td>
<td><strong>8.753,6</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
8.10 Sonstige Rückstellungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>In TEUR</th>
<th>Buchwert 01.01.2017</th>
<th>Verwendung erfolgsneutral</th>
<th>Auflösung erfolgsneutral</th>
<th>Dotierung</th>
<th>Buchwert 31.12.2017</th>
<th>Kurzfristig</th>
<th>Langfristig</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ausstehende Rechnungen</td>
<td>149.690,0</td>
<td>124,3</td>
<td>2.277,6</td>
<td>18.640,0</td>
<td>18.299,7</td>
<td>175.631,3</td>
<td>168.443,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Drehverluste</td>
<td>37.603,5</td>
<td>216,0</td>
<td>2.270,8</td>
<td>106,8</td>
<td>3.337,2</td>
<td>38.392,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Bilanz- und Prüfungskosten</td>
<td>124,3</td>
<td>0,0</td>
<td>135,6</td>
<td>135,6</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rechts- und Beratungsaufwendungen</td>
<td>702,4</td>
<td>37,8</td>
<td>272,0</td>
<td>0,0</td>
<td>453,5</td>
<td>845,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Mietgutschriften</td>
<td>32.946,0</td>
<td>1.947,2</td>
<td>0,0</td>
<td>4.791,6</td>
<td>35.790,4</td>
<td>35.790,4</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Dekontamierung</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>720,0</td>
<td>720,0</td>
<td>720,0</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Aufschließungskosten</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>2.946,0</td>
<td>2.946,0</td>
<td>2.946,0</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige</td>
<td>2.517,4</td>
<td>1.687,4</td>
<td>326,4</td>
<td>1,2</td>
<td>1.890,8</td>
<td>2.391,2</td>
<td>2.391,2</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Total</strong></td>
<td><strong>223.589,7</strong></td>
<td><strong>95.405,2</strong></td>
<td><strong>5.156,8</strong></td>
<td><strong>18.748,0</strong></td>
<td><strong>152.474,4</strong></td>
<td><strong>256.752,2</strong></td>
<td><strong>211.172,2</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Rückstellung für drohende Verluste betrifft im Wesentlichen Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bestand des Objektes der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2–6 in 1090 Wien und wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt.

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche erfolgsneutral gegen die Anlagen aufgelöst wurden.

In der Dotierung der Rückstellung für drohende Verluste ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.429,4 aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 25.888,8 (Vorjahr: TEUR 36.606,2) betrifft mit TEUR 25.888,8 (Vorjahr: TEUR 36.606,2) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.
8.12 Finanzverbindlichkeiten

<table>
<thead>
<tr>
<th>Datum</th>
<th>Finanzverbindlichkeiten</th>
<th>Laufzeit</th>
<th>Summe Buchwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Bis 1 Jahr</td>
<td>1 bis 5 Jahre</td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2017</td>
<td>Anleihen</td>
<td>100.666,9</td>
<td>736.661,4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Bankverbindlichkeiten</td>
<td>398.462,5</td>
<td>151.134,3</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>und ähnliche Finanzierungen</td>
<td>838.158,3</td>
<td>887.798,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Datum</th>
<th>Finanzverbindlichkeiten</th>
<th>Laufzeit</th>
<th>Summe Buchwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Bis 1 Jahr</td>
<td>1 bis 5 Jahre</td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2016</td>
<td>Anleihen</td>
<td>244.126,8</td>
<td>623.735,6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Bankverbindlichkeiten</td>
<td>563.224,5</td>
<td>205.015,5</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>und ähnliche Finanzierungen</td>
<td>837.351,3</td>
<td>828.751,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Private Placements über EUR 250 Mio. (variabler Zinssatz) und EUR 100 Mio. (Fixzinssatz 1,461 %) begeben und ein Kredit über EUR 40 Mio. (variabler Zinssatz) aufgenommen.

Die BIG hat drei im Geschäftsjahr 2017 auslaufende Anleihen über JPY 5.000 Mio. (Fixzinssatz 1,425 %), JPY 5.000 Mio. (Fixzinssatz 1,56 %) und CHF 175 Mio. (3,25 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten weder Stückzinsen noch Geldbeschaffungskosten.

---

### 2017

<table>
<thead>
<tr>
<th>Art der Finanzierung</th>
<th>Verzinsung nach Sicherung</th>
<th>Nominal</th>
<th>Buchwert</th>
<th>Zinss- und Tilgungsabwicklungen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>EUR</td>
<td>in EUR</td>
<td>EUR</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
<td>Finanzierungspflichten</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
<td>&lt; 12</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
<td>in EUR</td>
</tr>
<tr>
<td>1,5 % - 2,1 % JPY-Anleihe Fix 2005 - 2022</td>
<td>HR</td>
<td>fix</td>
<td>122.868</td>
<td>158.329</td>
</tr>
<tr>
<td>2,1 % - 3,5 % CHF-Anleihe Fix 2005 - 2009</td>
<td>HR</td>
<td>fix</td>
<td>432.000</td>
<td>665.700</td>
</tr>
<tr>
<td>1,4 % - 4,5 % EUR-Anleihe Fix 2010 - 2042</td>
<td>no HA</td>
<td>fix</td>
<td>1.100.000</td>
<td>1.149.007</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR-Anleihe variabel 2014 - 2020</td>
<td>no HA</td>
<td>variable</td>
<td>282.800</td>
<td>282.980</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR-Anleihe variabel 2015 - 2020</td>
<td>HR</td>
<td>fix</td>
<td>53.000</td>
<td>69.906</td>
</tr>
<tr>
<td>1,1 % - 4,25 % EUR-NAV Fix 2016 - 2030</td>
<td>no HA</td>
<td>fix</td>
<td>88.102</td>
<td>87.408</td>
</tr>
<tr>
<td>1,1 % - 4,5 % EUR-Kredit Fix 2016 - 2030</td>
<td>no HA</td>
<td>fix</td>
<td>590.560</td>
<td>580.972</td>
</tr>
<tr>
<td>EUR-Kreditausfall 2016-2020</td>
<td>HR</td>
<td>fix</td>
<td>130.280</td>
<td>134.990</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*HA = Hedge Accounting, PV = Fair Value, no HA = kein Hedge Accounting*
Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden keine finanziellen Vermögenswerte als Besicherung verwendet.


Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:
8.13 Ertragsteuern

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Körperschaftssteuer (aktuelles Jahr)</td>
<td>-103.210,5</td>
<td>-98.717,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Körperschaftssteuer (Vorjahre)</td>
<td>1,8</td>
<td>3.899,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung der latenten Steuern</td>
<td>-96.183,6</td>
<td>-57.884,3</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td><strong>-199.392,3</strong></td>
<td><strong>-152.702,1</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausge­wiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ergebnis vor Steuern</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>810.828,0</td>
<td>683.658,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Erwartete Steuerbelastung (25 %)</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>-202.707,0</td>
<td>-165.914,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Überleitungseffekte aus at Equity</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>487,2</td>
<td>3.029,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Verlustanteil WU</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>675,0</td>
<td>1.555,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Steuerertrag/-aufwand Vorjahre</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>1,8</td>
<td>3.899,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nachbesserungsaufwand</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>3.467,4</td>
<td>3.653,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sonstige</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>-1.317,7</td>
<td>1.174,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Effektive Steuerbelastung</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>-199.392,3</td>
<td>-152.702,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuern nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aktive latente Steuer (Netto)</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Sachanlagen</td>
<td>-61.341,0</td>
<td>-96.747,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

schaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen analog angewendet, da nur die Gewinnaus-
schüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Latente Steuern am 01.01. (netto)</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Im Eigenkapital erfasste Veränderung</td>
<td>5.514,7</td>
<td>-2.321,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Konsolidierungskreisänderung</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Erfolgswirksam erfasste Veränderung</td>
<td>96.183,6</td>
<td>57.884,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Latente Steuern am 31.12. (netto)</td>
<td>1.532.587,4</td>
<td>1.430.889,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Neubewertung IAS 19R</th>
<th>2017 TEUR</th>
<th>2016 TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Neubewertungsrücklage IAS 16</td>
<td>6.647,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere</td>
<td>-3,9</td>
<td>-2,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Marktbewertung von Cashflow Hedges</td>
<td>-1.096,9</td>
<td>-2.324,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</td>
<td>5.514,7</td>
<td>-2.321,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>31.12.2017 in TEUR</th>
<th>1 bis 5 Jahre</th>
<th>Länger als 5 Jahre</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Langfristige Verbindlichkeiten</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>3.188,5</td>
<td>3.188,5</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rechnungsabgrenzungsposten</td>
<td>78,6</td>
<td>78,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</td>
<td>78,6</td>
<td>78,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe langfristige Verbindlichkeiten</td>
<td>3.266,1</td>
<td>3.266,1</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 209.757,8 | 209.757,8 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 99.540,2 | 99.540,2 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,4 | 0,4 |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten | 99.540,6 | 99.540,6 |
| Summe kurzfristige Verbindlichkeiten | 309.298,5 | 309.298,5 |

31.12.2016 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th>Laufzeit</th>
<th>1 bis 5 Jahr</th>
<th>Länger als 5 Jahre</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Langfristige Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td>3.777,1</td>
<td>3.777,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rechnungsabgrenzungsposten</td>
<td>4,0</td>
<td>4,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</td>
<td>4,0</td>
<td>4,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe langfristige Verbindlichkeiten</td>
<td>3.781,1</td>
<td>3.781,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>95.690,0</td>
<td>95.690,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rechnungsabgrenzungsposten</td>
<td>0,4</td>
<td>0,4</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe sonstige Verbindlichkeiten</td>
<td>95.690,4</td>
<td>95.690,4</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</td>
<td>309.123,4</td>
<td>309.123,4</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

9 SONSTIGE ANGABEN

9.1 Leasing

9.1.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

<table>
<thead>
<tr>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>TEUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>Künftige Mindestleasingzahlungen</td>
<td>15.892,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Noch nicht realisierter Finanzertrag</td>
<td>-6.072,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen</td>
<td>9.820,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kurzfristiger Anteil

<table>
<thead>
<tr>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>TEUR</td>
<td>TEUR</td>
</tr>
<tr>
<td>1.720,10</td>
<td>1.720,10</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft mbH
9.1.2 Operating Leasing als Leasinggeber

Die künftigen ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen gestalten sich wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zeitraum</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bis zu 1 Jahr</td>
<td>905.608,0</td>
<td>872.599,5</td>
</tr>
<tr>
<td>1 - 5 Jahre</td>
<td>2.586.003,5</td>
<td>2.445.477,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Länger als 5 Jahre</td>
<td>4.194.933,3</td>
<td>3.875.048,8</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td>7.686.544,8</td>
<td>7.193.123,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

9.1.3 Operating Leasing als Leasingnehmer

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zeitraum</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bis zu 1 Jahr</td>
<td>2.732,3</td>
<td>2.646,1</td>
</tr>
<tr>
<td>1 - 5 Jahre</td>
<td>12.556,8</td>
<td>12.408,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Länger als 5 Jahre</td>
<td>72.671,2</td>
<td>74.085,4</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamt</strong></td>
<td>87.960,3</td>
<td>89.139,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

9.2 Finanzinstrumente

### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Die derivativen Finanzinstrumente dienen – auch wenn sie nicht bilanziell einer Sicherungsbeziehung (z. B. Cashflow-Hedge-Beziehung) zugeordnet wurden – ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzen sich wie folgt zusammen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Datum</th>
<th>Nominalbetrag in Tsd.</th>
<th>Währung</th>
<th>Originalwährung</th>
<th>Marktwert in TEUR</th>
<th>Positiv in TEUR</th>
<th>Negativ in TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Cross Currency Swaps</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2017</td>
<td>695.000,0</td>
<td>TCHF</td>
<td>169.032,2</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>23.000.000,0</td>
<td>JPY</td>
<td>11.539,8</td>
<td>-1.106,6</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2016</td>
<td>870.000</td>
<td>TCHF</td>
<td>283.236,6</td>
<td>0</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>33.000.000,0</td>
<td>JPY</td>
<td>35.011,0</td>
<td>0</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Zinsswaps (Interest Rate Swaps)</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2017</td>
<td>185.290,3</td>
<td>TEUR</td>
<td></td>
<td>0,0</td>
<td>-33.910,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>31.12.2016</td>
<td>189.419,3</td>
<td>TEUR</td>
<td></td>
<td>0,0</td>
<td>-41.384,0</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2017 bzw. 31. Dezember 2016 wie folgt zusammen:

31.12.2017 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)</td>
<td>2.206.598,2</td>
<td>2.028.549,7</td>
<td>160.791,8</td>
<td>929.560,2</td>
<td>1.838.107,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Anleihen (erfolgswirksam zum bezuglegenden Zeitwert)</td>
<td>37.168,6</td>
<td>37.660,2</td>
<td>37.660,2</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen</td>
<td>1.190.161,0</td>
<td>1.473.223,5</td>
<td>426.036,1</td>
<td>246.433,0</td>
<td>801.754,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)</td>
<td>62.630,9</td>
<td>62.630,9</td>
<td>58.859,9</td>
<td>3.777,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)</td>
<td>89.931,1</td>
<td>89.931,1</td>
<td>89.748,8</td>
<td>182,3</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>3.586.496,5</td>
<td>4.092.001,4</td>
<td>772.096,8</td>
<td>1.179.952,5</td>
<td>2.639.952,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Derivate

| Derivate mit positivem Marktwert | 180.572,9 | 168.986,3 | 28.442,2 | 94.430,0 | 43.014,1 |
| Derivate mit negativem Marktwert | 35.018,6 | 59.309,8 | 8.363,0 | 19.562,5 | 29.363,3 |
| Summe | 145.561,4 | 110.577,1 | 21.079,1 | 74.662,5 | 14.380,9 |

31.12.2016 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)</td>
<td>2.125.523,6</td>
<td>2.000.306,7</td>
<td>268.690,2</td>
<td>789.004,8</td>
<td>1.842.611,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Anleihen (erfolgswirksam zum bezuglegenden Zeitwert)</td>
<td>81.991,1</td>
<td>82.984,2</td>
<td>41.790,8</td>
<td>41.203,4</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen</td>
<td>1.447.637,2</td>
<td>1.758.988,8</td>
<td>622.807,4</td>
<td>311.894,4</td>
<td>824.210,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)</td>
<td>60.190,2</td>
<td>60.190,2</td>
<td>56.419,2</td>
<td>3.777,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)</td>
<td>87.644,2</td>
<td>87.644,2</td>
<td>87.644,2</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>3.802.992,4</td>
<td>4.090.115,2</td>
<td>1.077.341,7</td>
<td>1.145.883,6</td>
<td>2.668.892,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Derivate

| Derivate mit positivem Marktwert | 319.243,6 | 303.917,6 | 60.033,7 | 168.860,2 | 75.092,1 |
| Derivate mit negativem Marktwert | 41.384,0 | 60.696,8 | 7.040,6 | 20.980,7 | 32.924,5 |
| Summe | 278.863,6 | 243.277,2 | 62.993,3 | 147.876,5 | 42.467,7 |

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft mbH


Beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>AKTIVA</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Liquidität</td>
<td>€69</td>
<td>€0</td>
<td>€0.16</td>
<td>€0.09</td>
<td>€69</td>
<td>€0.16</td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Veranschlagte Kosten</td>
<td>€9,38</td>
<td>€9,05</td>
<td>€8,94</td>
<td>€9,10</td>
<td>€9,38</td>
<td>€9,05</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapitalanlagen</td>
<td>€173,978</td>
<td>€172,976</td>
<td>€173,978</td>
<td>€173,978</td>
<td>€173,978</td>
<td>€173,978</td>
</tr>
<tr>
<td>Guthaben</td>
<td>€0.666</td>
<td>€0.656</td>
<td>€0.666</td>
<td>€0.666</td>
<td>€0.666</td>
<td>€0.666</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>PASSIVA</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verbindlichkeiten</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Guthaben</td>
<td>€0.00</td>
<td>€0.00</td>
<td>€0.00</td>
<td>€0.00</td>
<td>€0.00</td>
<td>€0.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft mbH
Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 1 und 2 verwendet wurden.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Art</th>
<th>Bewertungstechnik</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anleihen</td>
<td>Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wider.</td>
</tr>
<tr>
<td>Derivative Finanzinstrumente</td>
<td>Abgezinstes Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Sensitivitätsanalysen**

**Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen**


Als Steuersatz wurde einheitlich der österreichische Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25 % verwendet.

**Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko**

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufheben. Da alle auf fremde Währung notierenden Anleiheverbindlichkeiten durch derivative Finanzinstrumente abgesichert sind, ergeben sich darauf keine Fremdwährungsrisiken. Daher erübrigen sich auch Sensitivitätsanalysen in dieser Hinsicht.

**Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko**

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden beim Risiko des beizulegenden Zeitwertes die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente bei einer Verschiebung der Zinskurve mittels Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt.
Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses (nach Steuern) und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

Bewertung fix verzinster Anleihen - Fair Value
Bewertung von Zinsderivaten - Fair Value
Bewertung von CF-Hedge-Derivaten
Zinsaufwand

<table>
<thead>
<tr>
<th>31.12.2017 in TEUR</th>
<th>Ergebnis vor Steuern</th>
<th>Eigenkapital</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Anstieg</td>
<td>Veränderung</td>
</tr>
<tr>
<td>Basispunkte</td>
<td>Basispunkte</td>
<td>Basispunkte</td>
</tr>
<tr>
<td>-66,4</td>
<td>66,5</td>
<td>-66,4</td>
</tr>
<tr>
<td>66,4</td>
<td>-66,5</td>
<td>66,4</td>
</tr>
<tr>
<td>x</td>
<td>x</td>
<td>39,591,9</td>
</tr>
<tr>
<td>-3,075,0</td>
<td>3,075,0</td>
<td>-3,075,0</td>
</tr>
<tr>
<td>3,075,0</td>
<td>-3,075,0</td>
<td>36,916,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

31.12.2018 in TEUR

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ergebnis vor Steuern</th>
<th>Eigenkapital</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anstieg</td>
<td>Veränderung</td>
</tr>
<tr>
<td>Basispunkte</td>
<td>Basispunkte</td>
</tr>
<tr>
<td>-150,0</td>
<td>150,3</td>
</tr>
<tr>
<td>150,0</td>
<td>-150,3</td>
</tr>
<tr>
<td>x</td>
<td>x</td>
</tr>
<tr>
<td>-980,2</td>
<td>980,2</td>
</tr>
<tr>
<td>980,2</td>
<td>-980,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>


9.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich sowie Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Republik Österreich ist zu 100 % Eigentümer der BIG; hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeiter wird auf Punkt 7.1.7 verwiesen.


Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 294,6 (Vorjahr: TEUR 207,9) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.
Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen, stellen sich wie folgt dar:

### Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>TEUR</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>3.603,1</td>
<td>6.811,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>88,1</td>
<td>4.521,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Erlöse sonstige

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>TEUR</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>-2.436,5</td>
<td>-2.177,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>-936,3</td>
<td>-288,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Übrige Erträge

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>TEUR</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>-1.151,9</td>
<td>-227,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>-823,1</td>
<td>-844,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Wertminderung von Ausleihungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>TEUR</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>-2.436,5</td>
<td>-2.177,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>-936,3</td>
<td>-288,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen, stellen sich wie folgt dar:

### Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>TEUR</th>
<th>TEUR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2017</td>
<td>-1.738,3</td>
<td>3.778,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>-166,7</td>
<td>-96,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörigen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.
Organe der BIG
Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:
- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Mitgliedern:
- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzende-Stellvertreter)
- Frau Daniela Böckl
- Herr Thomas Rasch
- Mag. Helga Berger

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

9.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2017 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse</td>
<td>167,0</td>
<td>156,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Bestätigungsleistungen</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beratungsleistungen und sonstige Leistungen</td>
<td>108,0</td>
<td>136,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

9.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventschulden bzw. Haftungen
Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf-

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszubauen, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.


Weiters haben sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner jeweils einzeln und unwiderruflich für den Fall der Ausübung des Wiederaufskaufsrechts durch den Verkäufer verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszubauen, dass diese stets in der Lage sind, die Tilgung von aushaftenden Kreditbeträgen samt jeglichen wie immer gearteten Zinsen, Pönnalen, Neben- und sonstigen Kosten welcher Art auch immer gegenüber den finanzierenden Banken auch dann zu gewährleisten, wenn der Kaufpreis zur Tilgung des aushaftenden Kreditbetrages nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchfähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechts durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 45.529.900,00.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH bei zwei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.000.000 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils EUR 1.000.000 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechzehn Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klageinspruch innerhalb der Gewährleistungsfrist gewährt.


Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu EUR 5.000.000 für die Ausstattung eines der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmit Eigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu EUR 1.186.200.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von EUR 20.000.000 übernommen.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus den Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von EUR 28.765.000 verpflichtet.

Im Rahmen des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin aus dem Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 3.825.000 sicherzustellen.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der
Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.641.500 sicherzustellen.

Verpfändung der Geschäftsanteile der ARE Austrian Real Estate Development GmbH an einer Projektgesellschaft zur Sicherstellung aller Forderungen des finanzierenden Kreditinstituts.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von EUR 658.000,00 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.


Darüberhinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

9.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Im Rahmen eines Forward Purchase Agreements hat sich die ARE Austrian Real Estate GmbH im Sommer 2016 zum Kauf der Projektentwicklung DENK DREI verpflichtet (Signing). Der Ankauf der Projektentwicklung erfolgte im Rahmen eines Share Deals, wobei der tatsächliche Erwerb der Gesellschaftsanteile nach Fertigstellung und entsprechender Vorvermietung der Liegenschaft durch den Verkäufer erfolgen wird (Closing).

Der vereinbarte Kauf- und Abtretungspreis für die Gesellschaftsanteile der kaufigängigen Projektgesellschaft ergibt sich auf Basis einer vordefinierten Anteilskaufpreisberechnung. Dabei wird der vereinbarte Immobilienkaufpreis als Ausgangsgröße um sämtliche Aktiva (insbesondere Forde-

rungen und sonstiges Umlaufvermögen) und Passiva (insbesondere aushaftende Kreditverbindlichkeiten) der Projektgesellschaft bereinigt. Die Bestimmung des Immobilienkaufpreises erfolgt zum tatsächlichen Erwerbszeitpunkt (Closing) über ein Kaufpreismodell.

Das Kaufpreismodell zur Bestimmung des Immobilienkaufpreises der gesamten Projektentwicklung DENK DREI basiert auf einem im Vorfeld vereinbarten Basiskaufpreis von rund EUR 85 Mio. Diesem Ausgangswert liegen vordefinierte Mindestkonditionen der zukünftigen Vermietung zugrunde. In diesem Zusammenhang wurde sowohl eine Mindestmiethöhe festgesetzt (Jahresmietein-

nahmen von über EUR 4 Mio. bei angenommener Vollvermietung) als auch ein Mindestbelegungs-

grad (80,0 % der Mietfläche je Gebäude) und eine nach Ertrag gewichtete Durchschnittsrestlaufzeit (mindestens fünf Jahre) aller Mietverträge bestimmt. Abhängig von der tatsächlichen Vermietungs-

leistung des Verkäufers zum Erwerbszeitpunkt bietet das Modell die Möglichkeit, einen höheren bzw. geringeren tatsächlichen Immobilienkaufpreis zu erzielen.

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag weitere Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlage-

vermögen und Immobilienvermögen im Gesamtvolumen von rund MEUR 80,0.
9.7 Sonstiges


Im Jahr 2017 beschloss die BIG, weitere EUR 250 Mio. einerseits in Schulprojekte und andererseits in Universitätsprojekte zu investieren. Im Berichtsjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 52 % des Jahresüberschusses 2017 einer Gewinnrücklage zugeführt.

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner
KONZERNLAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2017

Wien, 16. März 2018
INHALTSVERZEICHNIS

1 Konzernstruktur ......................................................................................................... 141
   1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder .................................................................... 141
   1.2 Portfolio ............................................................................................................ 142
   1.3 Ziele und Strategie .......................................................................................... 143

2 Wirtschaftliches Umfeld ......................................................................................... 145

3 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .................................................................... 147
   3.1 Vermietung von Liegenschaften ..................................................................... 147
       3.1.1 Mieterlöse ........................................................................................... 147
       3.1.2 Betriebskosten ..................................................................................... 148
   3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen ......................... 148
       3.2.1 Ankäufe .................................................................................................. 148
       3.2.2 Verkäufe ............................................................................................... 148
       3.2.3 Instandhaltung ....................................................................................... 148
       3.2.4 Mieterinvestitionen .............................................................................. 149
   3.3 Investitionen ...................................................................................................... 149
   3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ................................................................ 149
       3.4.1 Entwicklung der Ertragslage ................................................................ 150
       3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage ..................................... 151
       3.4.3 Cashflow .............................................................................................. 153
       3.4.4 Finanzierungen ...................................................................................... 155

4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes ....................................................... 156

5 Risikobericht ........................................................................................................... 157
   5.1 Wesentliche Risiken ......................................................................................... 158
       5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko ................................................................. 158
       5.1.2 Investitionsrisiko .................................................................................... 158
       5.1.3 Vermietungsrisiko .................................................................................. 158
       5.1.4 Konzentrationsrisiko ............................................................................. 158
       5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten ..................... 159
   5.2 Internes Kontrollsystem .................................................................................... 160
       5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen ........................................................... 160
       5.2.2 Überwachung ......................................................................................... 161

6 Corporate Governance .......................................................................................... 161
   6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex .... 161
   6.2 Compliance und Unternehmenswerte ............................................................... 162
   6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten ....................... 162

7 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren ................................................................... 162
8 Forschung und Entwicklung ................................................................. 162
  8.1 Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten ......................... 162
      8.1.1 Lebenszykluskosten ................................................................. 163
  8.2 BIGMODERN ................................................................................. 163
  8.3 GrünPlusSchule ........................................................................... 163
  8.4 GrüneZukunftSchule ................................................................. 164
  8.5 Grüne Klassenzimmer ................................................................. 164
  8.6 Towards Net Zero Energy Public Communities ................................ 164
  8.7 Green Fields ................................................................................. 164
  8.8 ARE_living ..................................................................................... 164
  8.9 Digital Building Solutions (DBS) .................................................... 165

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .................................................... 165

10 Sonstiges ......................................................................................... 165
  10.1 Sanierung Parlament ................................................................. 165
  10.2 Nachbesserung ........................................................................... 166
  10.3 Zweigniederlassungen ................................................................. 166
1 KONZERNSTRUKTUR


Konzernstruktur und Konsolidierungskreis sind unter Punkt 6 des Konzernanhangs zu finden.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder


Die umfassende Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie stehen im Fokus der BIG. Dabei reichen die Dienstleistungen von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.


Der Ausbau des Objekt & Facility Managements und das damit verbundene, neue Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieter und Nutzerinnen in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie“ und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.
1.2 Portfolio

Das Portfolio des BIG Konzernes umfasst 2.201 Liegenschaften¹ (Vorjahr: 2.089) mit 7,2 Mio. m² vermietbarer Fläche (Vorjahr: 7,2 Mio. m²) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2017 von EUR 12,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 11,4 Mrd.).

Die höhere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus der Parifizierung der Kleingartenanlage im Prater südlicher Teil. Insgesamt sind 99,5 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
</tr>
<tr>
<td>Büro- und Wohnimmobilien</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
</tr>
<tr>
<td>Büro- und Wohnimmobilien</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
</tr>
</tbody>
</table>

¹ Gerechnet nach Einlagezahlen.
Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bundesland</th>
<th>Fläche in m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burgenland</td>
<td>160.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Kärnten</td>
<td>350.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederösterreich</td>
<td>810.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberösterreich</td>
<td>770.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Salzburg</td>
<td>430.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Steiermark</td>
<td>1.170.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Tirol</td>
<td>550.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Vorarlberg</td>
<td>180.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Wien</td>
<td>2.780.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausland</td>
<td>3.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>7,2 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1.3 Ziele und Strategie


Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld


Fokus auf flexible Individuallösungen

Um auch künftig als führender Anbieter wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt auch auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

Investitionen in Bildungsraum

Der Erfolg von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wertschöpfung beitragen. Grund genug, eine optimale Arbeits- und Lernumgebung zu schaffen, in
der sie ihr Potential bestmöglich entfalten können. Qualitäten wie Lichteinfall, Begegnungsräume, Funktionalität und Flexibilität tragen maßgeblich dazu bei.


Der Anspruch auf höhere Standards und bessere Bedingungen für den Lebens- und Arbeitsraum Schule wurde nun auch im Regierungsprogramm festgehalten. Dabei werden stets auch neue Anforderungen an das Bildungssystem berücksichtigt, wie der Ausbau ganztägiger Schulformen oder die Öffnung und Nutzung der Schulbauten für weitere Formen der Betreuung.

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größten Herausforderungen ist es daher, während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Gebäude zur Verfügung zu stellen, um flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Die BIG trägt diesen Anforderungen im Rahmen zahlreicher Bauprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

Gestärkte Wettbewerbsfähigkeit

Im Rahmen des Projektes „BIG Changes 2.0“ wurden 2017 die Dienstleistungsbereiche Objektmanagement, Facility Services und Datenmanagement & CAD zur neuen Organisationseinheit Objekt & Facility Management zusammengeführt, das Serviceangebot wurde adaptiert und erweitert. Mit diesen Maßnahmen sichert das Unternehmen seine Wettbewerbsfähigkeit in der operativen Immobilienbewirtschaftung, entlastet Mieter und Nutzer in deren Bewirtschaftungsaufgaben und schafft zusätzlich Wertschöpfung und Synergien für die BIG und ihre Kunden.

Dynamische Entwicklung in der ARE

Das kontinuierliche Auseinandersetzen mit neuen Herausforderungen und veränderten Markt- und Rahmenbedingungen sowie die Orientierung an höchsten Unternehmensstandards stellt auch in der Konzerntochter ARE einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Mit dem Implementieren eines eigenen ARE Aufsichtsrates wurde 2017 ein wichtiger organisatorischer Schritt gesetzt.


Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit


Neuer Unternehmensstandort

Unternehmenssteuerung und Teilhabe


Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung


2 WIRTSCHAFTLICHES UMfelD

Stabilisierung der allgemeinen Wirtschaftslage


Als starker Konjunkturmotor der heimischen Wirtschaft erwies sich die Inlandsnachfrage, allen voran die Ausrüstungsinvestitionen österreichischer Unternehmen, mit einem Wachstum von über 8 %. Auch der private Konsum stieg um 1,5 % trotz steigender Inflation und damit einhergehendem schwächeren Wachstum der Realeinkommen. Als treibende Faktoren kristallisierten sich dabei vor allem die hohe Beschäftigungsdynamik und die Beschleunigung des Lohnwachstums heraus. Die starke Konjunktur verbesserte 2017 auch die Arbeitsmarkt situation. So sank die Arbeitslosenquote von 6 % im Jahr 2016 auf 5,5 %. Gleichzeitig stiegen die Zahlen der Vollzeitsstellen und der geleisteten Arbeitsstunden.


Für die BIG ist aber vor allem der öffentliche Haushalt entscheidend, erwirtschaftet er doch den Großteil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik. Nachdem das Haushaltsdefizit 2016 noch -1,6 % des BIP betrug, verbesserte es sich vergangenes Jahr auf -0,8 %. Wesentlich für das sinkende Defizit sind das sehr gute konjunkturelle Umfeld und die weiter sinkenden Zinsausgaben. Für die kommenden zwei Jahre wird eine weitere Verbesserung erwartet. Lediglich der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg hingegen auf 2,2 % an.
Öffentlicher Sektor als Impulsgeber


Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Stetig steigende Hörerzahlen und laufende Neuentwicklungen von Studienprogrammen führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, was sich in zahlreichen Bauprojekten widerspiegelt. Bei der Konzeption und Finanzierung dieser Projekte spielen Partnerschaften mit den jeweiligen Gebietskörperschaften sowie mit Wirtschaft und Industrie eine immer größere Rolle.


Immobiliemarkt weiterhin im Aufwind


Am Wiener Büromarkt erreichte die Neuflächenproduktion im Jahr 2017 ca. 150.000 m² und knüpft damit wieder an die Jahre vor 2016 (ca. 66.000 m²) an. Entgegen den Erwartungen ist die Vermietungsleistung jedoch im Vergleich zu den letzten Jahren zurückgegangen und lag bei ca. 190.000 m², wovon 70 % vorvermietet oder eigengenutzt wurden. Der Rückgang in der Vermietungsleistung erklärt sich vor allem aus einem kurzen Innehalten des Marktes, der sich 2017 zwischen zwei Fertigstellungswellen befand. So wurden 2017 bezugsfertige Objekte bereits vor der Fertigstellung vermietet; die nächsten Top-Projekte kommen allerdings erst 2018 auf den Markt, so dass sich potenzielle Mieter 2017 eher abwartend verhielten. Dennoch sank die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt weiter und lag zum Jahresende bei 4,9 % (2016: 5,3 %). Bei den Vermietungen im Jahr 2017 belegten Dienstleister mit einem Anteil von 35 % den ersten Rang, vor dem öffentlichen Sektor mit 23 %. Die Durchschnittsmieten erhöhten sich wie erwartet im Jahresverlauf auf EUR 14,50 (2016: EUR 13,75).


3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

3.1.2 Betriebskosten


3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

In den einzelnen Unternehmensbereichen der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 24,4 Mio. (exklusive Erwerbsnebenkosten und Anlagenkäufe) erworben, darunter auch das Schloss Biedermannsdorf in Niederösterreich.

Durch das Tochterunternehmen ARE erfolgten im Geschäftsjahr 2017 das Closing und die Übernahme einer fertiggestellten Wohnhausanlage in Graz. In 1100 Wien wurde ein größeres Entwicklungsgrundstück erworben. Im Rahmen der ARE Wohnbauoffensive erfolgte der Abschluss von Kaufvereinbarungen für weitere Wohnhausbauentwicklungen.

Im Rahmen von Akquisitionen und Joint Ventures mit etablierten Partnern wurden im Berichtsjahr einige neue Projekte gestartet. Der Fokus liegt aktuell auf Wohnentwicklungen in Wien und Ballungsräumen in den Bundesländern.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften finden in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiter verfolgt.


Im Teilkonzern ARE fokussiert der Verkauf auf Investorenprodukte zur Gewinnrealisierung bzw. Risikodiversifikation innerhalb größerer Projektentwicklungen.

3.2.3 Instandhaltung

Im Bereich der technischen Betreuung der Gebäude ist es das generelle Ziel, den Wert des Kernportfolios stabil zu halten und die Zufriedenheit der Mieter und Nutzer zu gewährleisten. Bei
Objekten, die vor einer umfassenden Sanierung stehen oder bei denen ein Auszug des Mieters angekündigt ist, werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Besonderes Augenmerk wird vor allem auf Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle.

Näheres zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude findet sich im NFI-Bericht.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Instandhaltungsaufwand</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Schulen</td>
<td>EUR 54,8 Mio.</td>
<td>EUR 61,5 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Universitäten</td>
<td>EUR 53,6 Mio.</td>
<td>EUR 47,5 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Spezialimmobilien</td>
<td>EUR 10,6 Mio.</td>
<td>EUR 12,4 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>EUR 142,2 Mio.</td>
<td>EUR 146,8 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.2.4 Mieterinvestitionen


3.3 Investitionen


3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Steuerung des BIG Konzernes erfolgt auf mehreren Ebenen. Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut, daher werden die Kennzahlen nach Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene unterschieden. Nachstehend sind die maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.
3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ergebnis- und Renditekennzahlen</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>davon Mieterlöse</td>
<td>EUR 854,4 Mio.</td>
<td>EUR 827,1 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Instandhaltung</td>
<td>EUR 142,2 Mio.</td>
<td>EUR 146,8 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>in % der Mieterlöse</td>
<td>16,6 %</td>
<td>17,7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>EBITDA¹</td>
<td>EUR 682,6 Mio.</td>
<td>EUR 641,3 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>EBITDA-Marge¹ (= EBITDA/Umsatzerlöse)</td>
<td>61,8 %</td>
<td>61,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebsergebnis (EBIT)</td>
<td>EUR 882,7 Mio.</td>
<td>EUR 742,8 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewinn der Periode</td>
<td>EUR 611,4 Mio.</td>
<td>EUR 511,0 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Return on Capital Employed</td>
<td>6,6 %</td>
<td>5,9 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Return on Equity</td>
<td>8,7 %</td>
<td>7,8 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

¹Das EBITDA und die EBITDA-Marge sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA erfolgt in der Konzerngesamtrechnung (siehe Seite 60).


Die Instandhaltungsquote verringerte sich auf 16,6 % (Vorjahr: 17,7 %).


Das Betriebsergebnis stieg um EUR 139,9 Mio. auf EUR 882,7 Mio. Der Zuwachs ist neben dem zuvor erläuterten EBITDA-Anstieg im Wesentlichen auf ein höheres Neubewertungsergebnis (EUR 98,0 Mio.) zurückzuführen.


Für die BIG maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed, Return on Equity). Die positive Ergebnisentwicklung führte zu einer signifikanten Erhöhung des Return on Capital Employed von 5,9 % auf 6,6 %, die insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen ist. Dies zeigt sich auch in der Steigerung des Return on Equity von 7,8 % auf 8,7 %.

Der Return on Equity dient dabei als Indikator der Profitabilität der BIG und wird folgendermaßen berechnet.
Return on Equity (ROE)  
= Gewinn der Periode / durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.  

<table>
<thead>
<tr>
<th>ROE</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gewinn der Periode</td>
<td>611,4</td>
<td>511,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Durchschnittliches Eigenkapital(^1)</td>
<td>7,022,8</td>
<td>6,574,1</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Return on Equity</strong></td>
<td>8,7 %</td>
<td>7,8 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

\(^1\)Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

ROCE (Return on Capital Employed)  
= NOPLAT / durchschnittliches Capital Employed in EUR Mio.

<table>
<thead>
<tr>
<th>ROCE</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Capital Employed</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenkapital</td>
<td>7,278,5</td>
<td>6,767,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Nettoverschuldung(^1)</td>
<td>3,239,5</td>
<td>3,325,7</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10,518,0</td>
<td>10,092,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Durchschnittliches Capital Employed(^2)</td>
<td>10,305,4</td>
<td>9,990,2</td>
</tr>
<tr>
<td>NOPLAT</td>
<td>EBIT</td>
<td>882,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>18,0</td>
<td>22,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Fiktiver Steueraufwand</td>
<td>-225,2</td>
<td>-191,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>4,3</td>
<td>11,0</td>
</tr>
<tr>
<td>NOPLAT</td>
<td>679,9</td>
<td>585,2</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>ROCE (Return on capital employed)</strong></td>
<td>6,6 %</td>
<td>5,9 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

\(^1\)Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).  
\(^2\)Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bilanzkennzahlen</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Eigenkapitalquote</td>
<td>56,4 %</td>
<td>54,2 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Loan to Value Ratio (LTV)</td>
<td>25,9 %</td>
<td>27,8 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzernes ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Die Eigenkapitalquote zeigt über die letzten Jahre einen kontinuierlichen Anstieg und konnte auch im Berichtszeitraum von 54,2% auf 56,4% gesteigert werden.

Dementsprechend strebt der Konzern ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen an. Vor dem Hintergrund der geringeren Verschuldung und der Steigerung des
Immobilienvermögens verbesserte sich der LTV wie schon in den Vorjahren und liegt zum 31.12.2017 bei 25,9% (Vorjahr: 27,8%).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Finanzlage der BIG und stellt sich im Detail wie folgt dar:

**LTV (Loan to Value) = Nettoverschuldung / Fair Value**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</td>
<td>2.895,8</td>
<td>2.817,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</td>
<td>538,2</td>
<td>837,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Liquide Mittel</td>
<td>-48,9</td>
<td>-52,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva</td>
<td>-31,4</td>
<td>-61,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva</td>
<td>-149,1</td>
<td>-256,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva</td>
<td>2,1</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva</td>
<td>32,9</td>
<td>41,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Nettoverschuldung (verzinsliches FK)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3.239,5</td>
<td>3.325,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1 Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fair Value in Mio. EUR</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bestandsimmobilien</td>
<td>11.586,8</td>
<td>10.936,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Immobilien in Entwicklung</td>
<td>366,7</td>
<td>426,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Selbstgenutzte Immobilien</td>
<td>0,0</td>
<td>39,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien</td>
<td>441,4</td>
<td>452,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Vorräte</td>
<td>92,5</td>
<td>98,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Fair Value**

<table>
<thead>
<tr>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>12.487,4</td>
<td>11.952,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2 Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

**LTV (Loan to Value)**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>25,9 %</th>
<th>27,8 %</th>
</tr>
</thead>
</table>

*Jahresfinanzbericht 2017*
*Bundesimmobiliengesellschaft mbH*
3.4.3 Cashflow

<table>
<thead>
<tr>
<th>Cashflow-Kennzahlen</th>
<th>2017</th>
<th>2016</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</td>
<td>EUR 491,1 Mio.</td>
<td>EUR 456,3 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</td>
<td>EUR 510,7 Mio.</td>
<td>EUR 551,2 Mio.</td>
</tr>
<tr>
<td>Cashflow aus Investitionstätigkeit</td>
<td>EUR -313,9 Mio.</td>
<td>EUR -244,1 Mio.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien und ist eine für den Cashflow der BIG relevante Kennziffer.

Im Berichtszeitraum konnte der FFO um EUR 34,8 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR 27,3 Mio.) und die geringeren Instandhaltungskosten (EUR 4,6 Mio.) zurückzuführen.
## FFO (Funds from Operations)\(^1\)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</td>
<td>810,8</td>
<td>663,7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)</td>
<td>-103,2</td>
<td>-98,7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Neubewertungsergebnis</td>
<td>-202,9</td>
<td>-104,9</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Abschreibungen</td>
<td>2,7</td>
<td>3,3</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Abwertung Vorratsvermögen</td>
<td>0,0</td>
<td>0,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)</td>
<td>3,2</td>
<td>6,7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)</td>
<td>75,2</td>
<td>20,4</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)</td>
<td>-72,0</td>
<td>-12,2</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Folgebewertung Derivate – Fair Value Option</td>
<td>-2,8</td>
<td>-6,1</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zunahme Personalrückstellungen</td>
<td>0,2</td>
<td>0,3</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen</td>
<td>-2,7</td>
<td>4,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens</td>
<td>-51,4</td>
<td>-52,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen</td>
<td>37,1</td>
<td>38,2</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Erträge aus Anlagenverkauf</td>
<td>0,0</td>
<td>-0,5</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Verlust aus Anlagenverkauf</td>
<td>2,7</td>
<td>0,2</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (Gesellschaften)</td>
<td>-0,7</td>
<td>0,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf</td>
<td>3,1</td>
<td>3,7</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>-4,3</td>
<td>-11,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</td>
<td>-18,0</td>
<td>-22,8</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzierungsf- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen(^2)</td>
<td>14,2</td>
<td>14,6</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Anpassungen(^3)</td>
<td>0,0</td>
<td>9,9</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</strong></td>
<td><strong>491,1</strong></td>
<td><strong>456,3</strong></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

2 Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.
Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cashbewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- 
tätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.


Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen sowie die Dividende an den Eigentümer in Höhe von EUR 98,7 Mio.

3.4.4 Finanzierungen

Die BIG refinanziert sich in Form einer Portfoliofinanzierung. Da die Immobilieninvestitionen und die Mietverträge einen langfristigen Charakter aufweisen, strebt die BIG eine langfristige Finanzierung an. Emissionen werden auf Basis des EUR 4 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes)-Programms in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Rund 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt (vor allem Barvorlagen und Commercial Paper Programm) beschafft, um die Flexibilität der Unternehmensfinanzierung und der Liquiditätssteuerung zu gewährleisten und das meist niedrigere kurzfristige Zinsniveau zu nutzen.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Finanzierungsportfolio</th>
<th>%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kredite und Namensschuldschreibungen</td>
<td>25,8%</td>
</tr>
<tr>
<td>Anleihen</td>
<td>65,3%</td>
</tr>
<tr>
<td>Geldmarkt</td>
<td>8,9%</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund

Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit externen Projektpartnern im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.


Im Mai 2017 wurde das Rating der Bundesimmobiliengesellschaft auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich.

4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Der Konjunkturaufschwung hat positive Auswirkungen auf das heimische Wirtschaftswachstum, das sich laut Prognosen auch im Jahr 2018 fortsetzen soll. Davon profitiert die Baubranche, die sich aufgrund reger Markttätigkeit über volle Auftragsbücher freut. Das wirkt sich auf die Kostensituation für neue Immobilienprojekte und damit auch auf die Projektkalkulationen der BIG aus.


Keine wesentlichen Änderungen sind bei der Ressourcenbindung des Unternehmens in Hinblick auf die Flüchtlingsunterbringung zu erkennen bzw. zu erwarten. Zum Jahresende 2017 wurden insgesamt rund 103.000 m² Mietvertragsfläche der BIG zur Flüchtlingsunterbringung durch Bundese-


Für die kommenden Jahre ist weiterhin in allen Bereichen der Erwerb von strategisch sinnvollen Liegenschaften geplant. Der Aufbau von gezielt geringfügigen Reserven ist wesentlich, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

5 RISIKOBERICHT

Der BIG Konzern fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und -verständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch regelmäßige Berichterstattung bzw. in kritischen Fällen einer Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.


Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risiko Owners (Organisationseinheiten) evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Risikomanagement.

Die interne Revision prüft in regelmäßigen Abständen die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.
5.1 Wesentliche Risiken

5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

5.1.2 Investitionsrisiko


5.1.3 Vermietungsrisiko
Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,5 % lag.

5.1.4 Konzentrationsrisiko
5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind in einer Treasury-Richtlinie klar geregelt.

Die Finanzierung des Unternehmens erfolgt zentral durch die Fachgruppe Treasury, die der Geschäftsführung laufend über Entwicklung und Struktur der Nettoschulden des Unternehmens sowie die finanziellen Risiken berichtet.

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.


Finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die zuvor von der Unternehmensleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar sind sowie mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolges unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

5.1.5.1 Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzen.


5.1.5.2 Währungsrisiken


5.1.5.3 Liquiditätsrisiko

Die Erhebung des Finanzbedarfs erfolgt über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die

Der Konzern verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Er verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

5.1.5.4 Ausfallsrisiko


5.1.5.5 Steuerrisiko


Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expertinnen, vor allem mit externen Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

5.2 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen.


5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Das Unternehmen arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Konzern und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.

Im Rahmen der unternehmensweiten Compliance-Struktur können sich Mitarbeitende im eigens geschaffenen Compliance-Bereich im Intranet über compliancerelevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren.


Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird beziehungsweise diese entdeckt und korrigiert werden.

5.2.2 Überwachung

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiterinnen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Überwachungsprozess involviert.


6 CORPORATE GOVERNANCE

6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex


Aufgrund der Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG und in vielen anderen Konzerngesellschaften zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt.
6.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Richtlinien der BIG Konzernes verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im konzerneigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter über compliancerelevante Themen und Regelungen informieren. Außerdem wurde eine eigene Hotline für die Mitarbeiterinnen installiert. Die Mitarbeiter sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Konzernes verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

Die BIG bekennt sich in ihrem Verhaltenskodex zu Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kundennähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität sowie Fairness.

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten


Im Sinne des internen Transparenzgebots sind Beteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld des BIG Konzerns tätig sind, oder potenzielle Bieter bzw. Auftragnehmerinnen sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen Nebenbeschäftigungen nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG, wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeitsverständnis werden gesondert im NFI-Bericht beschrieben.

8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Für die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen ist Forschung ein wesentlicher Bestandteil. Dabei geht es vor allem darum, multiplizierbare Erkenntnisse in künftige Projekte einfließen zu lassen.

8.1 Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten

Das Holistic Building Programm (HBP) unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Bei allen HBP-Projekten wird bereits vor dem Wettbewerb eine Nutzungskostenabschätzung des künftigen Projekts durchgeführt. Dabei werden nur jene Nutzungskosten betrachtet, die auch die
größten Hebel zur Optimierung in der Planung aufweisen. Mit Hilfe dieser Analyse können die einzelnen Kriterien aus dem HBP individuell für das Projekt zusammengestellt werden.

Nähere Informationen zum HBP finden sich auch im NFI-Bericht 2017.

8.1.1 Lebenszykluskosten


8.2 BIGMODERN

Im Rahmen des Forschungsprojekts BIGMODERN wurden zwei Demonstrationsgebäude energieeffizient saniert: ein Bürogebäude aus dem Portfolio der Tochtergesellschaft der BIG, der ARE, in Bruck an der Mur, und aus dem Portfolio der BIG die Fakultät für Technische Wissenschaften in Innsbruck. Beide Gebäude haben Höchstbewertungen nach den Zertifizierungssystemen Total Quality Building und klimaaktiv erreicht.


8.3 GrünpplusSchule


Die Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf das Befinden der Schüler und das Raumklima hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die
Raumluftqualitäten deutlich höher sind. So werden beispielsweise der Staubgehalt reduziert, die Akustik verbessert und die Raumluftfeuchte erhöht. Ähnlich positiv wirken sich die Außenbegrünungen auf das Mikroklima aus, beispielsweise wird der sommerlichen Überhitzung vorgebeugt. Bei der Begrünung von Außenwänden konnte sogar eine Verbesserung der Dämmwirkung der Fassade belegt werden.

8.4 GrüneZukunftSchule


8.5 Grüne Klassenzimmer


8.6 Towards Net Zero Energy Public Communities


8.7 Green Fields

In Kooperation mit der Universität für Bodenkultur in Wien (BOKU) werden hoch wasserspeichernde Rasentragschichtsubstrate auf einer Pilotfläche im Ella Lingens Gymnasium in 1210 Wien getestet.

8.8 ARE_living


8.9 Digital Building Solutions (DBS)

Digitalisierung spielt auch in der Bau- und Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Dabei haben vor allem Konzepte eines „digitalen Gebäudezwillings“ großes Potenzial, lassen sich dadurch doch Planungs- und Bauaufgaben ebenso in Echtzeit simulieren wie der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes.


9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG


10 SONSTIGES

10.1 Sanierung Parlament


Die Ausweichquartiere (Errichtung der Pavillons am Heldenplatz sowie die Umbaumaßnahmen in der Hofburg) wurden wie geplant im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Die Übersiedlung fand im Sommer 2017 statt.

10.2 Nachbesserung

Im Zuge laufender Abstimmungen mit dem Eigentümer ist auch eine allfällige Anpassung der Nachbesserungszahlungen für den Immobilienbestand der ARE Gegenstand weiterer Gespräche.

10.3 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss
DI Wolfgang Gleissner
3. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil
Wir haben den Konzernabschluss der

Bundesimmobilien Gesellschaft m.b.H.,
Wien,


Grundlage für das Prüfungsurteil

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte
Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßem Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzen und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.
Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Konzernanhang Punkt 5.4 und 8.1

Das Risiko für den Abschluss

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 90 % der Bilanzsumme die wesentlichsten Vermögenswerte des Konzernabschlusses der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) dar. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt mit ihrem beizulegenden Zeitwert auf individueller Basis, unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätzen, Restnutzungsdauern, Instandhaltungskosten sowie weiteren Inputfaktoren. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen und hat interne Kontrollen eingerichtet, um die Angemessenheit der Marktwerte am Bilanzstichtag zu überprüfen.


Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensinternen eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.


Die Detailprüfungshandlungen umfassen die Würdigung der Bewertungssystematik (Bewertungsmodell), die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter durch Überprüfung mit Istdaten (z.B. aktuell gezahlten Mieten) bzw beobachtbaren Marktdaten (z.B. Liegenschaftszinssätze oder Grundstückspreisen in Abhängigkeit der Objektlage) sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten Marktwerts.
Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die Angemessenheit der Wertfortschreibung der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben beurteilt.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben zu den Bewertungsannahmen und den Schätzungsunsicherheiten beurteilt.

2. Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate

Siehe Konzernanhang Punkt 5.19, 5.20 und 9.2

Das Risiko für den Abschluss


Da sowohl die Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert als auch die Dokumentation der Effektivität der Sicherungsbeziehung einen komplexen Prozess darstellt, besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen oder Dokumentationen die Derivate im Konzernabschluss falsch dargestellt werden.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung


Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben im Zusammenhang mit den Derivaten und Sicherungsbeziehungen beurteilt.
3. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Siehe Konzernanhang Punkt 5.14 und 8.13

Das Risiko für den Abschluss


Weiters bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte "outside basis differences"). Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuerposten anzusetzen sind, erfordert Einschätzungen über die erwartete Umkehrung dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung


Darüber hinaus haben wir gewürdigt, ob die Anhangangaben im Zusammenhang mit den latenten Steuern vollständig und richtig gemacht wurden.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

**Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**


Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.


Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschließlich – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

**Urteil**


**Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

**Sonstige Informationen**


Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

**Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO**


Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von den Konzernunternehmen gewahrt haben.
Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer
Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Bernhard Gruber.

Wien, am 16. März 2018

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


Jahresfinanzbericht 2017
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
ERKLÄRUNG GEMÄSS § 124 ABS 1 Z 3 BÖRSEG 2018

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter


Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung

[Unterschriften]

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner