



# **KONZERN- HALBJAHRESFINANZBERICHT**

**JÄNNER - JUNI 2014**

## KENNZAHLEN DES BIG KONZERNS ZUM 30. JUNI 2014

<b>Immobilienmarktwert</b>	EUR 10,5 Mrd.
<b>Mitarbeiter</b>	Ø 858
<b>Grundfläche</b>	23 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gebäudefläche</b>	7,1 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaften</b>	ca. 2.800

<b>Bilanzsumme</b>	EUR 11.490,0 Mio.
<b>Eigenkapital</b>	EUR 5.843,5 Mio.
<b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>	EUR 191,8 Mio.
<b>Instandhaltung</b>	EUR 41,3 Mio.
<b>Umsatzerlöse</b>	EUR 466,7 Mio.
<b>Periodenergebnis</b>	EUR 227,9 Mio.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Bericht der Geschäftsführung (Konzern Lagebericht) .....</b>	<b>5</b>
1 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage .....	5
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2014 .....	5
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	8
1.3 Investitions- und Finanzierungsbereich.....	9
1.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange ..	9
1.5 Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag .....	10
2 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens.....	10
2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns .....	10
2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist .....	10
2.3 Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	11
3 Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.....	12
3.1 Einleitung .....	12
3.2 Kontrollumfeld.....	13
3.3 Risikobeurteilung .....	14
3.4 Kontrollmaßnahmen .....	14
3.5 Information und Kommunikation.....	14
3.6 Überwachung .....	15
3.7 Grundsätze der Vergütungspolitik .....	15
4 Sonstiges .....	16
<b>Konzernzwischenabschluss.....</b>	<b>17</b>
1 Konzern Bilanz in TEUR .....	17
2 Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR .....	18
3 Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR .....	19
4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR .....	20
5 Segmentberichterstattung in TEUR .....	21
<b>Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss .....</b>	<b>23</b>
1 Allgemeine Angaben.....	23
1.1 Anwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	23
1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung .....	24
1.3 Veränderungen im Konsolidierungskreis .....	25
2 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz.....	25
2.1 Anlageimmobilien .....	25
2.2 Eigenkapital .....	26
2.3 Finanzverbindlichkeiten .....	26
3 Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung .....	27
3.1 Umsatzerlöse.....	27
3.2 Bestandsveränderung .....	27
3.3 Sonstige betriebliche Erträge .....	27
3.4 Materialaufwand .....	27
3.5 Abwertung von Vorratsimmobilien.....	27
3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	27
3.7 Finanzerträge/ Finanzaufwendungen .....	28
3.8 Steueraufwand .....	28

4	Sonstige Angaben .....	28
4.1	Beizulegende Zeitwerte .....	28
4.2	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen .....	30
4.3	Geschäftsführung und Aufsichtsrat .....	30
5	Ereignisse nach der Berichtsperiode .....	31

## Bericht der Geschäftsführung (Konzern Lagebericht)

### 1 GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist die oberste Gesellschaft des BIG Konzerns. Kerngeschäft der BIG und ihrer Tochtergesellschaften ist die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus und das Erbringen der damit verbundenen Dienstleistungen. Konzernweit liegt dabei der Fokus auf dem Raumbedarf der Republik Österreich und deren Institutionen. Mit einem Immobilienbestand von rund 7,1 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche in Gebäuden ist der Konzern einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Bildung und Frauen (BMBWF), die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz, Finanzen und Inneres.

Aufgrund der Mieterstruktur und der spezifischen, langfristig ausgelegten Nutzung der Immobilien des Konzerns ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa-Rating der BIG niederschlägt.

Insgesamt zeichnet sich das Marktumfeld durch deutlich erhöhten Wettbewerb aus. Verstärkt bieten private Immobilieneigentümer und Entwickler öffentlicher Institutionen Gebäude zu attraktiven Konditionen an. Mehrere Bundesministerien sind dabei ihre Standorte neu auszurichten. Um den Konzern optimal entsprechend der Wettbewerbsbedingungen aufzustellen, wurde im Rahmen des integrierten Strategie- und Planungsprozesses das Projekt BIG Changes gestartet. Die wesentlichen Ziele des hauptsächlich die innere Struktur der BIG betreffenden Prozesses sind: Geschäftsprozessorientierung mit durchgehender Verantwortung, Kunden-/ Marktausrichtung "One face to the customer" und die Bündelung der Expertise in den jeweiligen Unternehmensbereichen, deren Umsetzung mit 01.04.2014 operativ gesetzt wurde.

05/31

Nach Fertigstellung der Wirtschaftsuniversität Wien in 2013 ist nunmehr der Med-Campus Graz das größte Bauprojekt der BIG. Das Bauvorhaben wird im Auftrag der Medizinischen Universität Graz durchgeführt. Das Modul 1 umfasst rund 40.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Die Investitionen für diesen Gebäudekomplex betragen rund EUR 180 Mio. brutto. Das gesamte Bauvorhaben soll schrittweise ab 2016 fertiggestellt werden. Die Med Uni Graz sollte somit zu Beginn des Wintersemesters 2017/18 ihre Lehrveranstaltungen bereits im neuen Campus durchführen können.

Mit 18.06.2014 wurden die Geschäftsanteile der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. an der "Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH durch die BIG (54 %) und die BIG Beteiligungs GmbH (1 %) erworben.

#### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2014

---

##### 1.1.1 Vermietung von Liegenschaften

###### 1.1.1.1 Liegenschaftsbestand

Das Portfolio besteht aus rund 2.800 Liegenschaften mit den Schwerpunkten der Vermietung von Schul-, Universitäts- und Bürogebäuden sowie dem konsequenten Aufbau und Angebot umfassender Dienstleistungen während des ganzen Lebenszyklus dieser Immobilien. Diese Liegenschaften sind überwiegend an den Bund vermietet. Der vermietbare Leerstand beträgt 2,2 %.

### 1.1.1.2 Mietaufkommen

Das Mietaufkommen betrug für das erste Halbjahr 2014 EUR 391,3 Mio. (30.06.2013: EUR 384,0 Mio.). Davon entfielen auf:

<b>Bundesschulen</b>	EUR 153,4 Mio.	(30.06.2013: EUR 149,1 Mio.)
<b>Universitäten</b>	EUR 124,0 Mio.	(30.06.2013: EUR 124,3 Mio.)
<b>Sonstige Bundesmieter</b>	EUR 105,9 Mio.	(30.06.2013: EUR 101,7 Mio.)
<b>Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte</b>	EUR 8,0 Mio.	(30.06.2013: EUR 8,9 Mio.)

### 1.1.1.3 Betriebskosten

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Positionen für die Hausverwaltung und Facility-Service-Eigenleistungen, betragen im ersten Halbjahr 2014 EUR 38,2 Mio. (30.06.2013: EUR 34,7 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verbleibt lediglich das Honorar für die selbst erbrachte Hausverwaltung und die Facility-Service-Eigenleistungen.

### 1.1.1.4 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des Konzerns erfolgt durch das konzernerneigene Objektmanagement. Die in 16 Objektmanagementteams gegliederte Hausverwaltung der BIG hat hohes technisches Know-how. Sie erarbeitet auch auf Grundlage regelmäßiger, standardisierter Objektbegehungen samt Zustandsfeststellung die Instandhaltungserfordernisse zur Wertsicherung der Immobilien.

06/31

Die Erlöse aus der Hausverwaltung betragen im ersten Halbjahr 2014 EUR 12,0 Mio. (30.06.2013: EUR 11,6 Mio.).

### 1.1.1.5 Sonstige

Die übrigen Umsatzerlöse, die sich nicht auf die Weiterverrechnung von Betriebskosten und Hausverwaltungskosten beziehen, beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen sowie Facility-Service-Leistungen und Baumanagementleistungen.

## 1.1.2 Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

### 1.1.2.1 Verwertung

Die BIG hat den Auftrag, ihre Immobilien nach Marktkriterien zu bewirtschaften und die Republik Österreich oder deren Institutionen zu marktkonformen Bedingungen mit Raum zu versorgen.

Es befinden sich auch zahlreiche Sonderimmobilien im Portfolio (darunter ein Flakturm, Stollen, Kriegerfriedhöfe sowie ehemalige Grenzkontrollstellen). Diese Liegenschaften werden laufend gesichert und, wenn möglich, sukzessive abgetauscht oder verkauft.

Die aus Eigentümersicht notwendigen Entscheidungen über Einzelverwertung, Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung samt den zugehörigen Vereinbarungen erfolgen in Eigenverantwortung durch die BIG.

Konzernweit wurden (exkl. Abtretungen von Projektgesellschaftsanteilen der ARE Development) in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von 9.500 m<sup>2</sup> (30.06.2013: 10.900 m<sup>2</sup>), Grundstücke im Ausmaß von 13.000 m<sup>2</sup> (30.06.2013: 126.400 m<sup>2</sup>) und 0 (30.06.2013: 1) „sonstige Objekte“ veräußert, wofür insgesamt rund EUR 6,9 Mio. (30.06.2013: EUR 18,4 Mio.) erzielt wurden.

Daraus entstand eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 4,3 Mio. (30.06.2013: EUR 11,8 Mio.). Diese Verpflichtung stellt einen variablen Kaufpreis dar, der erst bei tatsächlichem Verkauf von Liegenschaften bilanziell erfasst wird, 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.

### 1.1.2.2 *Instandhaltung*

Mindestens einmal pro Jahr wird jede Immobilie im Rahmen einer Begehung auf ihren Zustand überprüft. Basierend auf der Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes werden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen abgeleitet und mit mehreren tausend Einzelmaßnahmen pro Jahr die Häuser instand gehalten. Der Schwerpunkt in diesem Investitionsbereich betraf die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach). Darüber hinaus wurde vor allem in die Haustechnik, den baulichen Brandschutz und die Befundung und Herstellung der Elektrosicherheit investiert. Über allen gesetzten Maßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Unternehmen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 41,3 Mio. (30.06.2013: EUR 46,8 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

<b>Bundesschulobjekte</b>	EUR 14,7 Mio.	(30.06.2013: EUR 14,4 Mio.)
<b>Universitätsgebäude</b>	EUR 13,1 Mio.	(30.06.2013: EUR 14,7 Mio.)
<b>Amtsgebäude</b>	EUR 11,9 Mio.	(30.06.2013: EUR 12,2 Mio.)
<b>Sonstige Objekte</b>	EUR 1,6 Mio.	(30.06.2013: EUR 5,5 Mio.)

07/31

### 1.1.2.3 *Mieterinvestitionen*

Der Konzern hat als Dienstleister im ersten Halbjahr 2014 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 12,0 Mio. (30.06.2013: EUR 11,3 Mio.) abgewickelt.

### 1.1.3 **Neubauten und Generalsanierungen**

Für den Teilbereich Neubauten und Generalsanierungen ergibt sich unter Abzug der Investitionsförderungen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (30.06.2013: EUR 16,0 Mio.) und der Zuschlagsmieten in Höhe von EUR 11,8 Mio. (30.06.2013: EUR 22,7 Mio.) eine Nettoinvestitionssumme (exklusive Campus WU GmbH) von EUR 169,7 Mio. (30.06.2013: 107,7 Mio.).

Insgesamt wurden 20 (30.06.2013: 17) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 87,8 Mio. (30.06.2013: EUR 152,0 Mio.) fertiggestellt. Prominente Fertigstellungen sind das ZWT-Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in Graz (BIG Bau DL-Projekt) und die Sanierung des Chemieinstitutes Uni Graz.

Weiters wurde bei 23 (30.06.2013: 24) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Nettoerrichtungskosten aller im ersten Halbjahr 2014 begonnenen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 106,2 Mio. (30.06.2013: EUR 139,1 Mio.).

Bei 45 (30.06.2013: 23) Bauvorhaben wurden im Laufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

### 1.1.4 **Wesentliche Kern- und Besitzgesellschaften des Konzerns**

#### **ARE Austrian Real Estate GmbH:**

Die ARE ist eine 100%-Tochtergesellschaft der BIG. Kerngeschäft der ARE ist es, durch die Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus und der

damit verbundenen Dienstleistungen den Ertrag ihrer Immobilien zu steigern. Das Portfolio der ARE besteht aus rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche in den überwiegenden Assetklassen Büro- und Wohnimmobilien.

**ARE Austrian Real Estate Development GmbH:**

Die Tätigkeit als Immobilienentwickler und Makler im BIG Konzern nimmt die ARE Development als 100%-Tochter der ARE wahr. Zum 30.06.2014 bestehen unter der ARE Development 30 Gesellschaften, wovon in 22 Projektgesellschaften Entwicklungstätigkeit durchgeführt wird.

**Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH  
(ab 05.08.2014 Campus WU GmbH):**

In knapp vier Jahren Bauzeit wurde der "Campus WU" sowohl zeitlich als auch budgetär planmäßig errichtet. Der BIG Konzern hält 51 % an der Gesellschaft, 49 % hält die Wirtschaftsuniversität Wien.

**SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und  
Entwicklungsgesellschaft m.b.H.:**

Beteiligung BIG: 45 %, Beteiligung Republik Österreich: 55 %. Die Gesellschaft verwertet Liegenschaften, die im Eigentum des Bundes stehen und vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport verwaltet werden. Diese für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Objekte (Kasernen, Bürogebäude, Truppenübungsplätze etc.) werden an die SIVBEG übergeben und nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen verwertet.

**„Wohngarten Sensengasse“ Bauräger GmbH:**

Beteiligung BIG: 54 %, Beteiligung ARE Development: 45 %, Beteiligung BIG Beteiligung: 1 %. Es wurden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie von der Universität genutzte Objekte errichtet. Sämtliche Wohnungen sind verkauft; die von der Universität genutzten Bereiche wurden an die Mieter übergeben.

08/31

**1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das durchschnittliche Kapital des Geschäftsjahres herangezogen wurde.

Kennzahlen zur Ertragslage	1-6/2014	1-6/2013
Umsatzerlöse in Mio. EUR	466,7	449,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	303,9	238,3

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage	30.06.2014	31.12.2013
Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR	3.800,6	3.853,3
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR	-1.240,3	-1.105,5
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	50,9 %	50,6 %
Nettoverschuldungsgrad	65,0 %	67,6 %



### **1.3 Investitions- und Finanzierungsbereich**

---

In das Sachanlagevermögen und in immaterielle Vermögensgegenstände wurden EUR 191,8 Mio. (30.06.2013: EUR 154,7 Mio.) investiert.

Die Refinanzierung der zur Bezahlung der Kaufpreistranchen für die vom Bund erworbenen Liegenschaften aufgenommenen Fremdmittel soll, ebenso wie die von der Gesellschaft am Kapitalmarkt zur Finanzierung der in Bau befindlichen und fertiggestellten Bauvorhaben aufgenommenen Fremdmittel, langfristig aus dem Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit beglichen werden.

Für die im Bau befindlichen und fertiggestellten Projekte mit Bundesnutzungscharakter liegen Mietverträge mit generell langfristigen Kündigungsverzichtsfristen seitens der Mieter vor. Soweit vorerst nur Planungsleistungen erbracht werden sollen, werden diese Leistungen in den meisten Fällen auf Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit den Nutzerressorts über die Erstellung von Mietvertragsangebotsunterlagen erbracht.

Im ersten Halbjahr 2014 hat der BIG Konzern weder Anleiheemissionen noch Rückzahlungen getätigt. Aus den bestehenden mittel- bis langfristigen Kreditfinanzierungen wurden Kapitalrückführungen in Höhe von EUR 11,4 Mio. vorgenommen.

### **1.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange**

---

#### **1.4.1 Umweltbelange**

Im Spannungsfeld Wirtschaftliche – Ökologische – und Soziokulturelle Qualitäten als den drei Säulen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist die effiziente, ressourcenschonende Energienutzung auch für die BIG ein aktuelles Thema. „Nachhaltigkeit“ erstreckt sich für die BIG auf den gesamten Zyklus der Immobilie, also auf den Betrieb der Bestandsgebäude genauso wie auf den Neubau bzw. die umfassende Sanierung im klassischen Projektgeschäft.

Im Bestand erwirkt die BIG schon seit einigen Jahren die effiziente Nutzung von Energie in ihren Liegenschaften.

Die Performance-Contracting-Aktivitäten der BIG werden erfolgreich weiter verfolgt. Bislang konnten für 312 Wirtschaftseinheiten in insgesamt 23 Pools Verträge abgeschlossen werden. Basis der derzeit abgeschlossenen Verträge ist eine jährliche Energiekosteneinsparung von EUR 4,8 Mio. sowie eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 22.900 t/a. Neue Ausschreibungen sind derzeit bereits in Vorbereitung.

Im Rahmen der „Gewinnverwendung 2012“ wurden 2013 und in den Folgejahren EUR 38,1 Mio. der Durchführung von thermischen Sanierungen und Optimierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz gewidmet. Es wurden ausschließlich Objekte, in denen Einrichtungen des Bundes eingemietet sind, zur Sanierung ausgewählt.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt die BIG Augenmerk auf die Minimierung des notwendigen Energiebedarfs und die nachhaltige Senkung der Betriebs- und Wartungskosten. Die BIG-Zentrale in der Hinteren Zollamtsstraße 1 wurde 2013 von der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft – kurz ÖGNI – mit dem „blueCARD“-Zertifikat ausgezeichnet. Parallel wurde auch eine „BREEAM“-Zertifizierung (BRE Environmental Assessment Method) durchgeführt. Ziel war es, Erfahrungen für Optimierungspotentiale an Bestandsgebäuden zu gewinnen, um diese auf andere Objekte anzuwenden.

### **1.4.2 Personal**

Im ersten Halbjahr 2014 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 858 Mitarbeiter (30.06.2013: 839), davon 261 Bundes- und Landesbeamte (30.06.2013: 277) sowie drei (30.06.2013: drei) Landesvertragsbedienstete. In diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

## **1.5 Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

---

Zwischen dem 30.06.2014 und der Fertigstellung des Halbjahresabschlusses gab es keine wesentlichen Ereignisse.

## **2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS**

### **2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns**

---

Zur langfristigen Absicherung der Nutzung universitärer Gebäude und des aufrechten Bestandes bestehender Mietverträge für diese Gebäude wurde ein bauliches Sonderprogramm für die Universitäten (Sonderprogramm Universitäten 2014) ins Leben gerufen und dafür in den kommenden Jahren finanzielle Mittel von bis zu EUR 200 Mio. aufgewendet. Die Aufbringung dieser Mittel wird aus den künftigen Gewinnausschüttungen der BIG finanziert.

Was die von dem Sonderprogramm umfassten Maßnahmen betrifft, so betreffen diese die Umsetzung unmittelbar sicherheitsrelevanter Projekte, die Forcierung thermischer Projekte sowie die Umsetzung einzelner im „Bauleitplan Universitäten“ enthaltener Projekte.

10/31

### **2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist**

---

#### **2.2.1 Immobilienbewertungsrisiko**

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienpezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu erkennen und durch aktives Asset Management und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

#### **2.2.2 Investitionsrisiko**

Zur Optimierung des Portfolios (Lage, durchschnittliche Größe) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden in der ARE verstärkt Ankäufe von Immobilien mittels Asset oder Share Deal getätigt. Nachdem Immobilienankäufe durch die BIG vor Gründung der ARE sehr selten waren, wurde ein Investment Management mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potentielle Investitionsrisiken grundsätzlich zu vermeiden. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses, werden neue Objekte unter Beiziehung verschiedenster Konzernbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt überhaupt in die Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie zum Beispiel Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten und viele andere. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due Diligence Untersuchung unter Einbindung interner

und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren.

### **2.2.3 Vermietungsrisiko**

Die Gesellschaften des Konzerns vermieten ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, woraus ein sehr geringes Leerstandsrisiko resultiert.

### **2.2.4 Generalmietvertrag**

Der überwiegende Teil der Mietverhältnisse im Konzern unterliegt dem Generalmietvertrag. Nach diesem Regelwerk bestehen einige gegenüber dem im gewerblichen Bereich allgemein üblichen abweichende und auch für die Mieterseite durchaus vorteilhafte Bestimmungen.

### **2.2.5 Konzentrationsrisiko**

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Konzerngesellschaften haben einen hohen Anteil an Bundesnutzern, der rechnerisch ein potentiell Klumpenrisiko impliziert. Aufgrund der hohen Bonität der Republik Österreich und der ihr nachgereichten Einrichtungen ist dieses Risiko jedoch als sehr gering zu erachten.

## **2.3 Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten**

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen des Konzern-Treasury ist in einer Konzernrichtlinie für das Treasury klar geregelt.

11/31

Die Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten und von öffentlichen oder privat platzierten Anleihen (Private Placements). Projekte mit Partnern werden auf Ebene der Projektgesellschaft durch eine Projektfinanzierung, die ebenfalls durch das Konzern-Treasury begleitet wird, finanziert.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt bzw. über Commercial Papers.

Das vorrangige Ziel des Finanzrisikomanagements des BIG Konzerns ist die Begrenzung finanzieller Risiken. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolges.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die zuvor von der Konzernleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

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

### **2.3.1 Zinsrisiken**

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen, welche gegebenenfalls unter Einsatz von Derivaten fix verzinst sind. Das Gesamtportfolio weist einen fix verzinsten Anteil von rund 80 % auf.

Die fix verzinslichen Anleihen unterliegen in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Wertänderungsrisiko, das durch die BIG auf Grundlage der beschriebenen Richtlinien und Grundsätze gesteuert wird.

### **2.3.2 Währungsrisiken**

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Die BIG darf gemäß einer Richtlinie über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen.

### **2.3.3 Liquiditätsrisiko**

Zur Erhebung des Finanzbedarfs gibt es eine rollierende Liquiditätsplanung, die auf Konzernebene erfolgt. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die Finanzierungsstrategie des Konzerns festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG Konzerns, andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen.

Die BIG verfügt über ein Cash Pooling, über das die eingebundenen Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können. Das Treasury der BIG verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aaa-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

### **2.3.4 Sonstige Preisrisiken**

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt die BIG keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 30.06.2014 hatte die BIG keine wesentlichen, als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Beteiligungen im Bestand.

### **2.3.5 Ausfallrisiken**

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Kredit-Rating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens des Sicherungsgeschäfts abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Wesentlichen ist hierzu zu bemerken, dass über 90 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes entstammen. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

12/31

## **3 WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS**

Die Geschäftsführung hat in ihrer Verantwortung ein für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes internes Kontroll- (IKS) und unternehmensweites Risikomanagementsystem (RMS) implementiert. Der Zweck dieses Berichts ist, einerseits eine Übersicht darüber zu geben, wie interne Kontrollen in Bezug auf den Konzernrechnungslegungsprozess organisiert werden, und andererseits, wie das RMS aufgebaut ist.

### **3.1 Einleitung**

---

Die Geschäftsführung ist verpflichtet, aufgrund § 22 GmbHG ein internes Kontrollsystem zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt.

Mit dem Inkrafttreten des URÄG 2008 ist zusätzlich die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen sowie die verschärfte Redepflicht des Abschlussprüfers bei wesentlichen IKS-Mängeln zu nennen.

Für die Beschreibung der wesentlichen Merkmale wird die Struktur des „Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission“ (COSO) herangezogen. Das COSO-Rahmenwerk für IKS besteht aus fünf zusammenhängenden Komponenten: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Nach COSO verfolgt das IKS folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Das auf die finanzielle Berichterstattung bezogene IKS soll wirksame und sich ständig verbessernde interne Kontrollen in Hinsicht auf die Rechnungslegung gewährleisten. Es ist einerseits auf die Einhaltung von Richtlinien und Leitfäden und andererseits auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für spezifische Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen des Rechnungswesens ausgerichtet.

Darüber hinaus gaben einerseits die gesetzlichen Anforderungen (URÄG 2008 bzw. § 243 UGB) 2008/2009 und andererseits die freiwillige Anwendung des „Österreichischen Corporate Governance Codex“ im Sinne einer „Good Governance“ und im Interesse aller Stakeholder den Anlass, sich mit dem RMS intensiver auseinander zu setzen.

2013 wurde im Rahmen organisatorischer und struktureller Änderungen eine Evaluierung des bestehenden Risikomanagementsystems gestartet.

Zu Beginn erfolgt eine systematische Identifikation und Bewertung der Risiken im BIG Konzern. Dem folgt eine Evaluierung der bestehenden Risikoorganisation. Basierend auf den Ergebnissen der Risikoanalyse kann es dabei zu Änderungen in der bestehenden Organisation des Risikomanagements kommen. Damit einhergehend werden das bestehende Berichtswesen einer aktualisierten Beurteilung unterzogen und Schnittstellen zu anderen Organisationseinheiten im Konzern optimiert. Abschließend ist geplant, jene bereits bestehenden Maßnahmen einer Evaluierung zu unterziehen, die der laufenden Überwachung und Verbesserung des Risikomanagements dienen.

13/31

Das Ziel des unternehmensweiten Risikomanagements bleibt dabei unverändert, Risiken frühzeitig zu erkennen, welche das Erreichen der Unternehmensziele beeinflussen könnten, und gegebenenfalls geeignete Mittel zur Abwehr von internen und externen Entwicklungen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Risikomanagementsystem sollen alle erforderlichen organisatorischen, technischen, personellen und prozessualen Vorkehrungen sichergestellt werden, welche der BIG Konzern für einen professionellen Umgang mit Risiken – und Chancen – einsetzen kann. Im Mittelpunkt eines effektiven Risikomanagementsystems stehen im Wesentlichen die Sicherung des Unternehmensfortbestandes, Absicherung der Unternehmensziele sowie Erhöhung der Planungssicherheit.

## **3.2 Kontrollumfeld**

---

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management (Geschäftsführung und Führungskräfte) und die Mitarbeiter operieren. Das Unternehmen arbeitet aktiv an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmens-eigenen Grundwerte/Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen. Der Implementierung einer konzernweiten Compliance Struktur wird eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Zuge der Umsetzung wurde im Intranet ein eigener Compliance Bereich geschaffen, wo sich Mitarbeiter über compliance-relevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie, etc.) informieren können, sowie eine Broschüre herausgegeben. Zudem wurde auch eine eigene Fragenhotline eingerichtet. Schulungen aller Mitarbeiter sollen das Bewusstsein für Compliance im Unternehmen stärken.

Die Implementierung des internen Kontrollsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist in den internen Richtlinien bzw. systemseitig in den in Verwendung stehenden Applikationen festgesetzt. Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem wurden an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten.

### **3.3 Risikobeurteilung**

---

Die konzernweit tätige interne Revision hat für alle Kerngeschäftsabläufe eine Risikobeurteilung durchgeführt, die die Basis für einen strukturierten mehrjährigen Prüfplan darstellt. Diese ist Grundlage für den jährlichen alle Geschäftsbereiche abdeckenden Revisionsplan.

Risiken in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess werden durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat erhoben und überwacht. Der Fokus wird dabei auf jene Risiken gelegt, die als wesentlich zu betrachten sind.

Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Finanzberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können z.B. komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu erhöhtem Fehlerrisiko führen. Unterschiedliche Grundsätze für die Bewertung von Vermögensgegenständen sowie ein komplexes oder sich veränderndes Geschäftsumfeld können ebenso das Risiko eines wesentlichen Fehlers in der Finanzberichterstattung begründen.

Für die Erstellung des Abschlusses müssen regelmäßig Schätzungen vorgenommen werden, bei denen das immanente Risiko besteht, dass die zukünftige Entwicklung von diesen Schätzungen abweicht. Dies trifft insbesondere auf die folgenden Posten des Konzernabschlusses zu: Personalarückstellungen, Ausgang von Rechtsstreitigkeiten, Forderungseinbringlichkeit sowie Werthaltigkeit von Anlagen und Beteiligungen. Teilweise werden externe Experten (Kontrolle durch eine neutrale Stelle) zugezogen bzw. wird auf öffentlich zugängliche Quellen zugegriffen, um das Risiko einer Fehleinschätzung zu minimieren.

### **3.4 Kontrollmaßnahmen**

---

Zusätzlich zur Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie z.B. die Abteilungsleiter.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potentiellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird, bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse auf Basis eines detaillierten Berichtswesens durch das Management bis hin zur spezifischen Überleitung von Konten und der Analyse der fortlaufenden Prozesse im Rechnungswesen.

Es liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung, dass die Hierarchieebenen so ausgestaltet sind, dass eine Aktivität und die Kontrolle dieser Aktivität nicht von ein und derselben Person durchgeführt werden. Kontrollen sollen vor allem das Auftreten von Fehlern in den Geschäftsprozessen vermindern (präventive Kontrollen). Dazu zählen Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen), Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung (AKV). Einer der wichtigsten Grundsätze hierbei ist die Funktionstrennung, damit folgende Tätigkeiten nicht bei einem Mitarbeiter bzw. einer Führungskraft allein vereint sind, d.h. keine Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und/oder Kontrolle durch eine Person.

Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die IT-Sicherheit stellen einen Eckpfeiler des internen Kontrollsystems dar. So wird die Trennung von sensiblen Tätigkeiten durch eine restriktive Vergabe von IT-Berechtigungen unterstützt. Für Rechnungslegung und Finanzberichterstattung wird die Software SAP R3 verwendet. Die Funktionsfähigkeit dieses Rechnungslegungssystems wird unter anderem auch durch im System eingerichtete semi-automatisierte IT-Kontrollen gewährleistet.

### **3.5 Information und Kommunikation**

---

Richtlinien und Vorschriften hinsichtlich Finanzberichterstattung werden von der Geschäftsführung regelmäßig aktualisiert und an alle betroffenen Mitarbeiter kommuniziert. Die interne Revision über-

prüft unabhängig und regelmäßig auch im Bereich des Rechnungswesens die Einhaltung dieser Vorschriften. Die Leitung der internen Revision berichtet regelmäßig direkt an die Geschäftsführung.

Darüber hinaus werden regelmäßig Diskussionen betreffend der Finanzberichterstattung und die in diesem Zusammenhang bestehenden Richtlinien und Vorschriften in verschiedenen Arbeitsgruppen geführt. In diesen Arbeitsgruppen finden sich neben der Geschäftsführung auch Abteilungsleiter und führende Mitarbeiter der Abteilung Rechnungswesen. Die Arbeit in den Gremien hat unter anderem zum Ziel, die Einhaltung der Richtlinien und Vorschriften, die das Rechnungswesen betreffen, sowie die Identifizierung und die Kommunikation von Schwachstellen und Verbesserungspotentialen im Rechnungslegungsprozess sicherzustellen.

Außerdem werden die Mitarbeiter des Rechnungswesens laufend in Hinblick auf Neuerungen in der Rechnungslegung geschult, um Risiken einer unbeabsichtigten Fehlberichterstattung frühzeitig erkennen zu können.

### **3.6 Überwachung**

---

Die Verantwortung für die unternehmensweite fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch dem Konzerncontrolling. Darüber hinaus sind die jeweiligen Abteilungsleiter für die Überwachung ihrer Bereiche zuständig; so werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Außerdem ist die interne Revision in den Überwachungsprozess involviert.

Das Ergebnis der Überwachungstätigkeiten wird der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält regelmäßig zusammengefasste Finanzreportings wie z.B. quartalsweise Berichte über die Entwicklung der Umsätze der jeweiligen Segmente, der Liquidität sowie der Forderungen. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden vom Leiter des Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

15/31

### **3.7 Grundsätze der Vergütungspolitik**

---

Neben dem einzelvertraglich bzw. kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem besteht im Konzern ein variables Prämiensystem, welches sowohl für die Geschäftsführung der BIG als auch für die Mitarbeiter auf einem Zielerreichungssystem beruht.

Die Vergütung der Tätigkeit der Geschäftsführer der BIG beinhaltet einen leistungs- und erfolgsabhängigen Bestandteil, welcher neben dem laufenden Gehalt zur Auszahlung gelangen kann. Die gemäß den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes samt der dazu ergangenen Verordnungen abgefassten Dienstverträge der Geschäftsführer sehen die Möglichkeit der Gewährung einer leistungs- und erfolgsorientierten Prämie von höchstens 15 % des Jahresbruttogehalts vor.

Die Zuerkennung erfolgt, soweit möglich, anhand messbarer Parameter über Beschluss des Aufsichtsrates und ist von der Erreichung unternehmerischer und organisatorischer Ziele abhängig, welche vom Aufsichtsrat im Vorhinein festgelegt werden. Bei den organisatorischen Zielen ist vordringlich auf langfristige und nachhaltige Komponenten wie Wachstumsstrategien und Marktanteile Bezug zu nehmen. Ein Rechtsanspruch auf eine derartige Prämie besteht nicht.

Für Mitarbeiter des BIG Konzerns wurde ein dem Geschäftsführervergütungssystem der BIG nachempfundenes System entwickelt, welches nach dem Grad der Erreichung vereinbarter Ziele, einmal jährlich, eine Prämienauszahlung bewirkt. Der Inhalt der vereinbarten Ziele und die Größenordnung der erreichbaren Prämie richten sich nach dem Verantwortungsgrad der Mitarbeiter. Der Verantwortungsgrad der Mitarbeiter ergibt sich aus der kollektivvertraglichen Einstufung. Das Mitarbeiterprämienmodell ist im Hinblick auf Vereinbarungsinhalt und Auszahlungsmodalität an die Erreichung der Unternehmensziele gekoppelt.



Zusätzlich können aufgrund einer Geschäftsführerentscheidung, im Regelfall auf Vorschlag der Führungskräfte, Einzelprämien für außergewöhnliche Leistungen zur Auszahlung gebracht werden.

#### **4 SONSTIGES**

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.



## Konzernzwischenabschluss

### 1 KONZERN BILANZ IN TEUR

	30.06.2014	31.12.2013
<b>Aktiva</b>		
Anlageimmobilien vermietet	10.144.170,7	10.010.037,1
Anlageimmobilien in Entwicklung	371.279,3	295.347,1
Selbst genutzte Immobilien	32.092,9	32.609,0
Sachanlagen	2.262,9	2.297,1
Immaterielle Vermögenswerte	1.979,9	1.694,8
Anteile an verbundenen Unternehmen	15,0	35,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	466.326,5	454.950,4
Derivative Finanzinstrumente	181.408,8	195.809,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	41.943,9	50.767,9
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>11.241.479,8</b>	<b>11.043.547,9</b>
Vorräte	74.792,0	73.133,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55.619,6	54.941,0
Derivative Finanzinstrumente	108.520,6	78.791,6
Liquide Mittel	9.575,1	5.783,7
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>248.507,3</b>	<b>212.650,2</b>
	<b>11.489.987,2</b>	<b>11.256.198,1</b>

17/31

	30.06.2014	31.12.2013
<b>Passiva</b>		
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-63.760,8	-52.292,5
Gewinnrücklagen	5.680.120,0	5.521.616,0
Nicht beherrschende Anteile	1.189,0	1.184,2
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.843.548,2</b>	<b>5.696.507,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.783.502,2	2.902.747,7
Personalarückstellungen	8.561,2	8.500,5
Sonstige Rückstellungen	18.379,7	18.846,0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.043,0	7.074,6
Derivative Finanzinstrumente	44.886,4	38.529,6
Passive latente Steuern	1.296.251,2	1.265.803,8
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.157.623,7</b>	<b>4.241.502,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.017.864,2	947.389,0
Personalarückstellungen	8.026,5	7.371,7
Sonstige Rückstellungen	178.487,0	152.479,5
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	42.500,4	19.296,2
Sonstige Verbindlichkeiten	241.937,3	191.651,9
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.488.815,3</b>	<b>1.318.188,3</b>
	<b>11.489.987,2</b>	<b>11.256.198,1</b>

## 2 KONZERN GESAMTERGEBNISRECHNUNG IN TEUR

	1-6/2014	1-6/2013
Umsatzerlöse	466.685,0	449.334,0
Bestandsveränderung	-4.254,6	1.413,9
Sonstige betriebliche Erträge	7.291,4	6.835,1
Bewertungsergebnis Anlageimmobilien	19.779,0	6.682,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.592,7	13.953,9
Materialaufwand	-107.813,5	-110.647,6
Personalaufwand	-21.875,3	-19.610,9
Abschreibungen	-1.263,9	-1.729,0
Wertminderungen	-841,7	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.510,0	-15.108,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>349.789,2</b>	<b>331.122,9</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>9.562,6</b>	<b>841,2</b>
Finanzerträge	4.930,8	1.121,4
Finanzaufwendungen	-60.417,5	-94.790,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-55.486,7</b>	<b>-93.669,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>303.865,1</b>	<b>238.294,9</b>
Ertragsteuern	-75.966,1	-58.617,2
<b>I. Gewinn der Periode</b>	<b>227.899,0</b>	<b>179.677,7</b>
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>		
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	36,6	4,6
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-15.327,6	-7.134,4
darauf entfallende Steuern	3.822,8	1.782,4
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>		
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	0,0	0,0
darauf entfallende Steuern	0,0	0,0
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-11.468,3</b>	<b>-5.347,3</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>	<b>216.430,7</b>	<b>174.330,4</b>
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	4,7	14,8
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	216.426,0	174.315,6
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>227.899,0</b>	<b>179.677,7</b>
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	4,7	14,8
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	227.894,2	179.662,9

### 3 KONZERN KAPITALFLUSSRECHNUNG IN TEUR

	1-6/2014	1-6/2013
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	240.486,8	454.652,5
<b>Cashflow aus Investitionsaktivitäten</b>	-185.726,6	-219.131,5
<b>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</b>	-52.878,4	85.520,5
<b>Veränderung der liquiden Mittel (unter Berücksichtigung von Konsolidierungskreisänderungen)</b>	1.881,8	321.041,5

#### 4 ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS IN TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neube- wertung IAS 19R	Gewinn- rücklage	Eigenkapital vor nicht be- herrschende Anteile	Nicht be- herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2014</b>	<b>226.000,0</b>	<b>16,0</b>	<b>-52.370,5</b>	<b>62,0</b>	<b>5.521.616,0</b>	<b>5.695.323,5</b>	<b>1.184,2</b>	<b>5.696.507,7</b>
Gewinn					227.894,2	227.894,2	4,7	227.899,0
Sonstiges Ergebnis		27,4	-11.495,7			-11.468,3		-11.468,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>	<b>43,4</b>	<b>-63.866,2</b>	<b>62,0</b>	<b>5.749.510,2</b>	<b>5.911.749,4</b>	<b>1.188,9</b>	<b>5.912.938,4</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Veränderung nicht beherrschende Anteile								0,0
Kapitalzuführungen								0,0
Nachbesserungsaufwand					-4.390,1	-4.390,1		-4.390,1
Ausschüttung					-65.000,0	-65.000,0		-65.000,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>					<b>-69.390,1</b>	<b>-69.390,1</b>		<b>-69.390,1</b>
<b>Stand am 30.06.2014</b>	<b>226.000,0</b>	<b>43,4</b>	<b>-63.866,2</b>	<b>62,0</b>	<b>5.680.120,1</b>	<b>5.842.359,3</b>	<b>1.188,9</b>	<b>5.843.548,2</b>



## 5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG IN TEUR

### 1. Halbjahr 2014

	BIG Einzel UGB						IFRS Überleitung	IFRS				
	Schulen	Universitäten	Spezialimmob.	Sonstige	Anpassung	Summen		BIG einzel	ARE einzel	sonstige VK <sup>1)</sup> einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	169.713,1	135.051,1	45.428,0	20.201,0	-3.089,0	367.304,3	-656,2	366.648,1	116.510,1	4.301,0	-20.774,1	466.685,0
davon externe Umsatzerlöse	169.713,1	135.006,5	44.829,7	3.779,9	8.392,2	361.721,5						
davon konzerninterne Umsätze	0,0	13,5	597,3	4.971,9		5.582,8						
davon interne Umsatzerlöse	0,0	31,1	1,0	11.449,1	-11.481,2	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	87.647,6	59.783,5	13.023,8	-2.153,1		158.301,8	104.944,8	263.246,6	84.691,7	-6.041,3	7.892,1	349.789,2
Finanzergebnis	-14.670,7	-24.905,0	-4.598,6	-2.982,9		-47.157,3	4.367,8	-42.789,4	-15.284,7	2.135,4	452,1	-55.486,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	72.976,9	34.878,6	8.425,1	-5.136,0		111.144,6	109.312,7	220.457,2	69.407,0	-3.905,9	17.906,7	303.865,1
Ertragsteuern	-21.226,1	-11.113,1	-3.031,3	948,8		-34.421,7	-20.692,6	-55.114,3	-17.351,7	976,5	-4.476,5	-75.966,1
Periodenüberschuss	51.750,8	23.765,5	5.393,8	-4.187,2		76.722,9	88.620,0	165.342,9	52.055,2	-2.929,4	13.430,2	227.899,0
<b>Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten</b>	<b>32.797,6</b>	<b>6.576,6</b>	<b>-1.408,2</b>	<b>-4.187,2</b>		<b>33.778,8</b>						
Capital Employed	1.431.090,9	1.728.689,0	448.584,1	771.589,4		4.379.953,4						
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände	82.610,8	51.843,9	24.230,4	890,4		159.575,6	4.826,3	164.401,9	27.417,0	26,2	0,0	191.845,0
planmäßige Abschreibungen	-46.969,9	-47.213,0	-13.753,3	0,0	-690,0	-108.626,2	107.981,4	-644,8	-3,8	-9,3	-606,0	-1.263,9
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	-222,8	-16,3	-5.659,6	0,0		-5.898,7	5.898,7	0,0	-841,7	0,0	0,0	-841,7
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	-350,0	1.178,2	-639,4	0,0		188,8	0,0	188,8	0,0	0,0	0,0	188,8

<sup>1)</sup> Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

Aufgrund der in der zweiten Jahreshälfte geplanten überproportional hohen Instandhaltungsaufwendungen, können die Halbjahressegmentergebnisse nicht für eine lineare Hochrechnung auf die Jahressegmentergebnisse herangezogen werden.



1. Halbjahr 2013

	BIG Einzel UGB					Summen	IFRS Überleitung	IFRS				
	Schulen	Universitäten	Spezialimmob.	Sonstige	Anpassung			BIG einzel	ARE einzel	sonstige VK einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	164.618,1	132.308,2	40.382,4	23.676,4	-3.199,5	357.785,6	-193,8	357.591,8	95.655,4	4.718,1	-8.631,3	449.334,0
davon externe Umsatzerlöse	164.618,1	132.277,1	40.381,4	4.264,3	10.589,9	352.130,9						
davon konzerninterne Umsätze	0,0	0,0	0,0	5.654,7		5.654,7						
davon interne Umsatzerlöse	0,0	31,1	1,0	13.757,3	-13.789,4	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	88.515,2	51.858,6	18.019,6	-2.038,4		156.355,1	102.068,0	258.423,1	71.754,8	1.840,4	-895,4	331.122,9
Finanzergebnis	-20.608,7	-23.996,8	-6.034,0	0,0		-50.639,5	-28.005,7	-78.645,2	-14.983,2	1.059,2	-1.100,0	-93.669,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	67.906,5	27.861,8	11.985,7	-2.038,4		105.715,6	74.062,3	179.777,9	56.771,6	2.899,6	-1.154,2	238.294,9
Ertragsteuern	-19.922,6	-9.924,2	-3.788,6	509,6		-33.125,9	-10.894,8	-44.020,6	-14.192,9	-692,1	288,5	-58.617,2
Periodenüberschuss	47.983,9	17.937,6	8.197,0	-1.528,8		72.589,7	63.167,5	135.757,3	42.578,7	2.207,5	-865,7	179.677,7
<b>Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten</b>	<b>31.656,9</b>	<b>-1.073,5</b>	<b>2.723,9</b>	<b>-1.528,8</b>		<b>31.778,6</b>						
Capital Employed	1.405.484,6	1.636.545,8	411.506,9	645.651,7		4.099.189,0						
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände	65.010,0	35.382,4	29.973,3	1.346,5		131.712,2	5.672,1	137.384,3	17.285,5	44,4	-54,6	154.659,6
planmäßige Abschreibungen	-44.332,5	-46.689,0	-12.258,5	0,0	-781,6	-104.061,6	102.958,1	-1.103,5	-4,1	-17,0	-604,4	-1.729,0
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	-651,1	-4,7	0,0		-655,9	655,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-3.251,5	-55,0	0,0		-3.306,5	135,2	-3.171,3	-2.538,9	0,0	0,0	-5.710,2

## Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss

### 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2014 stellt einen Zwischenbericht des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. dar und steht im Einklang mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Der verkürzte Zwischenabschluss enthält gemäß IAS 34 nicht alle jene Informationen und Angaben, die in einem Jahresabschluss verpflichtend sind, und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2013 gelesen werden. Allerdings sind ausgewählte Anhangsangaben abgeschlossen, um Ereignisse und Transaktionen zu erläutern, die wesentlich für ein Verständnis der Änderungen der finanziellen Situation und Ergebnisse der Gruppe seit dem letzten Konzernabschluss zum 31.12.2013 und das dann endende Geschäftsjahr sind.

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2014 wurde weder einer vollständigen Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2013 wurde durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG vorgenommen.

#### 1.1 Anwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

---

23/31

Bei der Aufstellung dieses Zwischenabschlusses hat die Geschäftsführung Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, welche die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, Aufwendungen und Erträge beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die wesentlichen Ermessensentscheidungen der Geschäftsführung bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die wesentlichen Ursachen von Schätzungsunsicherheiten waren die Gleichen, welche auch für den Konzernabschluss zum 31.12.2013 zutrafen.

##### 1.1.1 Die Bemessung der Marktwerte

Bei der Bemessung der Marktwerte eines Vermögensgegenstandes oder einer Schuld verwendet der Konzern soweit möglich am Markt zu beobachtende Daten. Marktwerte werden in verschiedenen Stufen in einer Marktwerthierarchie basierend auf den Eingangsparametern, die in den Bewertungsverfahren angewendet werden, kategorisiert:

- Eingangsparameter Stufe 1: Sind die an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierten (und unverändert übernommenen) Preise, auf die der Konzern zugreifen kann.
- Eingangsparameter Stufe 2: Sind andere Eingangsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.
- Eingangsparameter Stufe 3: Eingangsparameter für die Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Wenn die Eingangsparameter, welche verwendet werden, um den Marktwert eines Vermögensgegenstandes oder einer Schuld zu messen, in verschiedene Stufen der Marktwerthierarchie einzuordnen sind, dann wird die Marktbewertung in ihrer Gesamtheit in jene Stufe eingeordnet, die dem Eingangsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, welche für die gesamte Bewertung wesentlich ist.

Der Konzern erfasst die Übertragung zwischen den Stufen der Marktwert hierarchie am Ende jenes Berichtszeitraums, in welchem die Änderung stattgefunden hat.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien wird von internen und externen unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über eine einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilie verfügen. Die Bewertung der Anlageimmobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Finanzinstrumente werden nach anerkannten finanzmathematischen Bewertungsverfahren durch qualifizierte Mitarbeiter des Konzerns bewertet.

Für weitere Annahmen bei der Bemessung der Verkehrswerte wird auf den Punkt 4.1. zu den beizulegenden Zeitwerten verwiesen.

## 1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2014 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31.12.2013 unverändert.

Folgende neue bzw. geänderte IFRS's und eine neue Interpretation des IFRIC sind erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Änderung / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)
IFRS 10 Consolidated Financial Statements	01.01.2014
IFRS 11 Joint Arrangements	01.01.2014
IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities	01.01.2014
IAS 27 Separate Financial Statements	01.01.2014
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	01.01.2014
Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IAS 32)	01.01.2014
Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)	01.01.2014
Investment Entities (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)	01.01.2014
Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (Amendments to IAS 36)	01.01.2014
Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (Amendments to IAS 39)	01.01.2014

Der Konzern hat die möglichen Auswirkungen auf die Bilanzierung vor allem bei den Änderungen von IFRS 10 und IFRS 11 genau untersucht. Daraus ergab sich keine Änderung der maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.



### 1.3 Veränderungen im Konsolidierungskreis

---

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr 2014 wie folgt entwickelt:

	Vollkonsolidierung	At Equity Konsolidierung
<b>Stand am 01.01.2014</b>	19	16
Im Berichtsjahr konsolidiert *)	1	0
Konsolidierungskreisänderung durch Anteilserwerb	1	-1
Im Berichtsjahr gegründet	6	1
<b>Stand am 30.06.2014</b>	<b>27</b>	<b>16</b>

\*) in 2013 nichtkonsolidiert

Der Gesellschaftserwerb im ersten Halbjahr 2014 betrifft die „Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH und ist nicht wesentlich, weshalb die im IFRS 3 vorgesehenen Anhangsangaben nicht erfolgen.

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	Vollkonsolidierung	At Equity Konsolidierung
<b>Stand am 01.01.2013</b>	13	12
Im Berichtsjahr anteilig veräußert *)	0	1
Im Berichtsjahr erworben	0	2
Im Berichtsjahr gegründet	1	0
<b>Stand am 30.06.2013</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

\*) in 2012 nichtkonsolidiert

25/31

## 2 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-ZWISCHENBILANZ

### 2.1 Anlageimmobilien

---

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 erstmals die Neubewertungsmethode auf Anlageimmobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 darstellen, angewendet und die Effekte aus der Änderung retrospektiv berücksichtigt. Davor wurde die Anschaffungskostenmethode gemäß IAS 40 angewendet.

Zum 30.06.2014 wurde der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf Basis derselben Methoden und Verfahren bewertet, welche auch im Konzernabschluss zum 31.12.2013 Anwendung fanden. Aus der Neubewertung der Anlageimmobilien zum 30.06.2014 resultierte ein Bewertungsergebnis von EUR 19,8 Mio. (30.06.2013: EUR 6,7 Mio.).



Im ersten Halbjahr 2014 wurden in Anlageimmobilien EUR 190,9 Mio. (30.06.2013: EUR 154,9 Mio.) investiert. Aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der "Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH resultierte ein Anlagenzugang von EUR 27,4 Mio.

Im ersten Halbjahr wurde im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen ein Buchwertabgang von EUR 4,2 Mio. erfasst. Aus den Verkaufstransaktionen resultierte ein Verkaufsgewinn von EUR 1,6 Mio.

## 2.2 Eigenkapital

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 27.06.2014 wurde eine Dividendenzahlung an den Gesellschafter in Höhe von EUR 65 Mio. beschlossen.

Im Vergleichszeitraum wurde aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 15.04.2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von EUR 20 Mio. vorgenommen.

Im ersten Halbjahr 2014 wurden Nachbesserungsverpflichtungen in Höhe von EUR 4,3 Mio. (30.06.2013: EUR 11,8 Mio.) ausgelöst, die zu einer Verminderung des Eigenkapitals führten.

## 2.3 Finanzverbindlichkeiten

Im ersten Halbjahr 2014 wurden keine langfristigen Finanzierungen aufgenommen. Weiters wurden plangemäß keine Anleihen rückgeführt.

Im ersten Halbjahr 2014 wurden aus den bestehenden mittel- bis langfristigen Kreditfinanzierungen Kapitalrückführungen in Höhe von EUR 11,4 Mio. vorgenommen. Per 30.06.2014 bestehen folgende kurzfristige Finanzierungen betreffend Commercial Papers und Barvorlagen:

26/31

Geschäftsart	Kontrahent	Währung	Nominale	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinstage	Zinssatz in %
Aufnahme	OEBFA	EUR	-36.000.000,00	30.06.2014	01.07.2014	1	0,32
CommPaper	BRED	EUR	-30.000.000,00	26.05.2014	03.09.2014	100	0,3
CommPaper	RBI	EUR	-30.000.000,00	22.05.2014	22.08.2014	92	0,29
CommPaper	CITIBANKGB	EUR	-40.000.000,00	22.05.2014	21.05.2015	364	0,55
CommPaper	CITIBANKGB	EUR	-50.000.000,00	08.05.2014	07.05.2015	364	0,54
CommPaper	INGBANK	EUR	-35.000.000,00	07.05.2014	07.08.2014	92	0,29
CommPaper	INGBANK	EUR	-25.000.000,00	24.04.2014	24.07.2014	91	0,29
CommPaper	CITIBANKGB	EUR	-50.000.000,00	24.04.2014	25.08.2014	123	0,32
CommPaper	INGBANK	EUR	-25.000.000,00	14.04.2014	14.07.2014	91	0,28
CommPaper	CITIBANKGB	EUR	-20.000.000,00	02.04.2014	02.07.2014	91	0,285
CommPaper	INGBANK	EUR	-12.000.000,00	02.04.2014	02.07.2014	91	0,28
Aufnahme	RBI	EUR	-30.000.000,00	02.04.2014	02.07.2014	91	0,79
CommPaper	BRED	EUR	-50.000.000,00	01.04.2014	01.07.2014	91	0,285
CommPaper	CITIBANKGB	EUR	-100.000.000,00	12.02.2014	14.07.2014	152	0,3

### **3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

Die Darstellung im vorliegenden Zwischenabschluss erfolgt, wie auch im Jahresabschluss zum 31.12.2013, nach dem Gesamtkostenverfahren.

#### **3.1 Umsatzerlöse**

---

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten sowie Dienstleistungserlöse.

#### **3.2 Bestandsveränderung**

---

Die Bestandsveränderung resultiert insbesondere aus Baukosten für Vorratsimmobilien und deren Buchwertabgang bei Verkauf. Weiters wird hier der Saldo aus den Baukosten für Mieterbestellungen, die noch nicht fertig gestellt wurden und den in Vorperioden aktivierten Baukosten für im Geschäftsjahr abgeschlossene Baumaßnahmen für Mieterbestellungen ausgewiesen, die an diese abgerechnet wurden.

#### **3.3 Sonstige betriebliche Erträge**

---

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Kostenübernahmen für Sanierungen, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und die Auflösung sonstiger Rückstellungen.

27/31

#### **3.4 Materialaufwand**

---

Der Materialaufwand enthält insbesondere Instandhaltungsaufwendungen, Aufwand aus den Mieterinvestitionen sowie bezogene Leistungen.

Betreffend Saisonalität ist anzumerken, dass die Aufwendungen für Instandhaltungen tendenziell im zweiten Halbjahr steigen, da während der Ferien in den Sommermonaten verstärkt Maßnahmen durchgeführt werden.

#### **3.5 Abwertung von Vorratsimmobilien**

---

Im ersten Halbjahr 2014 wurden Abwertungen von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 0,8 Mio. (30.06.2013: EUR 0 Mio.) durchgeführt. Der Nettoverkaufserlös wurde von externen und internen unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, nachdem aufgrund der Verkaufsbemühungen festgestellt wurde, dass mit einem unter dem Buchwert liegenden Verkaufserlös gerechnet werden muss.

#### **3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

---

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Aufwendungen für bezogene Dienstleistungen, EDV Aufwendungen, Administrationskosten und Aufwendungen für Werbung und Kommunikation.

### **3.7 Finanzerträge/ Finanzaufwendungen**

---

In Summe ergibt sich in der Berichtsperiode im Finanzergebnis kein Ergebniseffekt aus den Fremdwährungskursergebnissen und Bewertungsergebnissen der Anleihen und Derivate. In der Vergleichsperiode sind in den übrigen Finanzaufwendungen die Zeitwertänderung der Derivate und die Folgebewertung der Anleihen mit EUR 30,5 Mio. per 30.06.2013 enthalten.

### **3.8 Steueraufwand**

---

Der Steueraufwand basiert auf der bestmöglichen Schätzung des jährlichen Effektivsteuersatzes für das Geschäftsjahr 2014, welcher auf das Vorsteuerergebnis der Zwischenberichtsperiode angewendet wird. Der Effektivsteuersatz des Konzerns für den Zeitraum von sechs Monaten, der am 30.06.2014 endet, beträgt 25 % (sechs Monate beendet am 30.06.2013: 25 %).

Da der BIG Konzern ausschließlich in Österreich tätig ist und die Gesamtauswirkung permanenter Differenzen auf das zu versteuernde Ergebnis gering ist, ergibt sich keine Abweichung vom Nominalsteuersatz.

## **4 SONSTIGE ANGABEN**

### **4.1 Beizulegende Zeitwerte**

---

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. 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.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Fortgeführte Anschaffungskosten	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value erfolgswirksam
		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013		Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
Liquide Mittel (Kassa, Banken)	Nicht anwendbar	9.575	5.784	9.575	5.784	X			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	35.932	42.155	35.932	42.155	X			
Forderungen aus Finanzierungsleasing	Loans and Receivables	11.754	11.972	11.754	11.972	X			
Sonstige Finanzforderungen inkl. Ausleihungen	Loans and Receivables	48.959	50.685	48.959	50.685	X			
		<b>96.645</b>	<b>104.811</b>	<b>96.645</b>	<b>104.811</b>				
Wertpapiere Available for Sale (Fondsanteile)	Available for Sale	919	898	919	898		X		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	8.002	5.917	8.002	5.917				X
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	281.928	268.684	281.928	268.684				X
<b>Summe</b>		<b>397.068</b>	<b>386.094</b>	<b>397.068</b>	<b>386.094</b>				

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Fortgeführte Anschaffungskosten	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value erfolgswirksam
		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013		Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	2.235.028	2.214.945	2.580.392	2.467.537	X			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	1.469.311	1.542.288	1.617.477	1.642.554				
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	162	163	162	163	X			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	89.016	119.513	89.016	119.513	X			
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	208.136	79.050	224.245	79.050	X			
		<b>4.001.653</b>	<b>3.955.959</b>	<b>4.511.292</b>	<b>4.308.817</b>				
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	44.559	36.593	44.559	36.593				X
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option)	97.031	92.903	97.031	92.903				X
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	328	1.937	328	1.937				X
		<b>141.918</b>	<b>131.433</b>	<b>141.918</b>	<b>131.433</b>				
<b>Summe</b>		<b>4.143.571</b>	<b>4.087.392</b>	<b>4.653.210</b>	<b>4.440.250</b>				

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt.
Derivative Finanzinstrumente	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 wieder.

Im ersten Halbjahr 2014 hat keine Umgliederung zwischen den Hierarchiestufen bei der Ermittlung des Fair Values der Finanzinstrumente stattgefunden.

## **4.2 Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen**

Die Republik Österreich ist 100 % Eigentümer der BIG.

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich, mit welcher im Sechs-Monatszeitraum bis zum 30.06.2014 Umsätze in Höhe von EUR 450,3 Mio. (30.06.2013: EUR 437,6 Mio.) getätigt wurden. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

30/31

Es wird die Ausnahmeregelung des IAS 24.25 in Anspruch genommen.

Weiters zählen Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats und deren nahen Angehörigen für die Gesellschaft zu den nahe stehenden Unternehmen und Personen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

## **4.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat**

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter, bis 13.08.2014)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFW
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT (bis 06.03.2014)
- Frau Mag. Cordula Frieser (ab 10.04.2014)
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR

## 5 EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Es gab keine Ergebnisse nach der Berichtsperiode, die noch zusätzlich zu berücksichtigen wären.

Wien, am 29.08.2014

Die Geschäftsführung



DI Wolfgang Gleissner



DI Hans-Peter Weiss