



Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

**HALBJAHRESFINANZBERICHT
30.06.2018**

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2018	5
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	7
2.1	Konzerngesamtergebnisrechnung.....	7
2.2	Konzernbilanz.....	8
2.3	Konzern-Geldflussrechnung.....	9
2.4	Konzern-Eigenkapitalentwicklung.....	10
2.5	Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente.....	11
3	Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss	14
3.1	Grundsätze der Rechnungslegung.....	14
3.2	Änderungen von Rechnungslegungsmethoden.....	14
3.2.1	Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet.....	14
3.2.2	Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden.....	21
3.2.3	Geldflussrechnung.....	22
3.2.4	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	22
3.3	Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle.....	23
3.3.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises.....	23
3.3.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	24
3.3.3	Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.....	27
3.3.4	Vorräte.....	29
3.3.5	Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen.....	29
3.3.6	Finanzverbindlichkeiten.....	30
3.3.7	Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten...30	
3.3.8	Umsatzerlöse nach Segmenten.....	33
3.3.9	Finanzaufwendungen.....	34
3.3.10	Sonstiges Finanzergebnis.....	34
3.4	Sonstige Angaben.....	34
3.4.1	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	34
3.4.2	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten.....	35
3.4.3	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	36
4	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	39
4.1	Konzernstruktur	39
	Leistungsbild und Geschäftsfelder	39
	Ziele und Strategie	39
	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	41
4.2	Wirtschaftliches Umfeld	41



4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	44
4.3.1 Entwicklung der Ertragslage	44
4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	46
4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	47
4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung	47
5 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG GEMÄSS	
§ 125 ABS. 1 BÖRSEG	50

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.



KENNZAHLEN



1 KENNZAHLEN 30. JUNI 2018

	30.06.2018	31.12.2017
Immobilienmarktwert	EUR 11,8 Mrd.	EUR 12,0 Mrd.
Vermietbare Fläche	rund 7,2 Mio. m ²	rund 7,2 Mio. m ²
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.203	2201
Eigenkapital	EUR 6.814,8 Mio.	EUR 7.278,5 Mio.
Eigenkapitalquote	53,5 %	56,4 %
Bilanzsumme	EUR 12.740,2 Mio.	EUR 12.896,2 Mio.
Loan to Value Ratio (LTV)	EUR 28,3 %	EUR 25,9 %

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Investitionen in das Anlagevermögen	EUR 185,4 Mio.	EUR 216,6 Mio.
Instandhaltung (abzüglich Investitionszuschüsse)	EUR 39,6 Mio.	EUR 41,8 Mio.
Instandhaltung in % der Mieterlöse	9,2 %	9,9 %
Umsatzerlöse	EUR 538,2 Mio.	EUR 561,0 Mio.
Mieterlöse	EUR 428,2 Mio.	EUR 423,2 Mio.
EBITDA	EUR 365,1 Mio.	EUR 374,3 Mio.
EBITDA-Marge	67,8 %	66,7 %
EBIT	EUR -43,8 Mio.	EUR 454,7 Mio.
Gewinn der Periode	EUR -48,5 Mio.	EUR 335,1 Mio.
FFO (funds from operations)	EUR 268,4 Mio.	EUR 269,4 Mio.



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

2 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2018 TEUR	1. Halbjahr 2017 TEUR
Umsatzerlöse	538.249,4	560.958,1
Bestandsveränderung	-11.927,6	-24.659,4
Sonstige betriebliche Erträge	7.363,4	10.723,6
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-567,0	-137,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	237,3	0,0
Materialaufwand	-123.591,6	-136.352,9
Personalaufwand	-28.039,1	-26.619,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.652,3	-9.611,2
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	365.072,4	374.301,5
Abschreibungen	-1.013,3	-1.684,9
Neubewertungsergebnis	-407.810,8	82.044,6
Betriebsergebnis (EBIT)	-43.751,7	454.661,2
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	11.554,3	4.411,8
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	9.008,8	10.009,2
Finanzaufwendungen	-51.233,0	-49.703,7
Sonstiges Finanzergebnis	1.953,1	9.109,5
Finanzergebnis	-49.279,9	-40.594,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-72.468,4	428.488,0
Ertragsteuern	23.989,4	-93.427,4
I. Gewinn der Periode	-48.479,1	335.060,6
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0,0	-1,8
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-516,8	1.742,9
darauf entfallende Steuern	129,2	-435,3
II. Sonstiges Ergebnis	-387,6	1.305,8
III. Gesamtergebnis	-48.866,7	336.366,5
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	-48.866,7	336.366,5
Gewinn der Periode	-48.479,1	335.060,6
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	-48.479,1	335.060,6



2.2 Konzernbilanz

	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.766.751,4	11.953.526,4
Selbst genutzte Immobilien	46.835,9	0,0
Sonstige Sachanlagen	5.868,7	3.512,1
Immaterielle Vermögenswerte	1.166,9	1.328,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	489.383,5	483.263,7
Derivative Finanzinstrumente	155.750,4	149.122,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	71.953,2	71.824,1
Langfristiges Vermögen	12.537.710,0	12.662.577,6
Vorräte	82.137,1	92.463,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55.760,3	60.744,0
Derivative Finanzinstrumente	25.962,6	31.449,1
Liquide Mittel	37.493,7	48.921,5
Kurzfristiges Vermögen	201.353,7	233.577,7
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges	1.093,4	0,0
Aktiva gesamt	12.740.157,0	12.896.155,3

	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Passiva		
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-19.447,8	-19.064,4
Gewinnrücklagen	6.608.263,2	7.071.590,8
Eigenkapital	6.814.815,4	7.278.526,4
Finanzverbindlichkeiten	2.902.461,5	2.895.770,1
Personalarückstellungen	12.291,5	12.138,0
Sonstige Rückstellungen	47.005,3	45.580,1
Sonstige Verbindlichkeiten	8.991,0	3.265,1
Derivative Finanzinstrumente	30.813,7	32.927,2
Passive latente Steuern	1.454.466,3	1.532.587,4
Langfristige Verbindlichkeiten	4.456.029,3	4.522.267,9
Finanzverbindlichkeiten	772.439,9	538.158,3
Personalarückstellungen	9.358,0	8.753,8
Sonstige Rückstellungen	242.543,4	211.172,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	41.307,7	25.888,8
Sonstige Verbindlichkeiten	402.619,9	309.298,5
Derivative Finanzinstrumente	1.043,5	2.089,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.469.312,4	1.095.361,0
Passiva gesamt	12.740.157,0	12.896.155,3

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

	1. Halbjahr 2018 TEUR	1. Halbjahr 2017 TEUR
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	-72.468,4	428.488,0
Zinsergebnis	45.898,8	47.553,0
Abschreibungen	1.013,3	1.684,9
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,0
Neubewertungsergebnis	407.810,8	-82.044,6
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	1.028,5	-748,7
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	1.600,2	-5.458,2
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-11.554,3	-4.411,8
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9.008,8	-10.009,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	329,7	137,4
Gewinne aus der Zuschreibung von Ausleihungen	-1.767,7	-844,6
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	-236,7	38,9
Erhaltene Dividenden	5.501,0	1.866,7
Erhaltene Zinsen	1.953,9	2.946,5
Gezahlte Zinsen	-44.942,5	-46.815,2
Gezahlte Ertragsteuern	-38.505,7	-38.549,5
Sonstige unbare Transaktion	-402,6	0,0
Cashflow aus dem Ergebnis	286.249,5	293.833,6
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	346,3	308,2
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.099,1	-54.428,3
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-14.121,4	-65.233,1
Veränderung Personalrückstellungen	757,6	318,1
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	25.358,3	28.702,6
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	20.439,9	-90.332,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	306.689,5	203.501,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-221.254,0	-152.259,1
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-117.188,0	212,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.499,4	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-895,0	-225,0
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.785,1	13.872,2
Auszahlungen langfristige Projektanzahlung	0,0	0,0
Einzahlungen langfristige Projektanzahlung	0,0	2.672,9
Aufnahme von Ausleihungen	-24,2	-662,3
Rückzahlungen von Ausleihungen	1.033,8	0,0
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	5.177,4	2.225,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-312.865,6	-134.163,4
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	-38.197,1	-82.930,6
Rückzahlung Derivat (Hedge)	7.092,9	10.086,6
Einzahlung Derivat (Hedge)	0,0	0,0
Aufnahme von Anleihen	0,0	0,0
Auszahlung für Bankkredite	-319.567,3	-14.212,5
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	584.499,3	100.000,0
Gezahlte Dividende	-230.133,1	-98.731,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-8.946,5	-7.122,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.251,7	-92.910,4
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	-11.427,8	-23.572,7
Liquide Mittel 01.01.	48.921,5	52.602,8
Liquide Mittel 31.12.	37.493,7	29.030,1
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-11.427,8	-23.572,8



2.4 Konzern-Eigenkapitalentwicklung

in TEUR

	Stammkapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand am 1. Jänner 2017	226.000,0	7,6	-34.888,5	-727,6	0,0	6.576.684,3	6.767.075,8
Gewinn						335.060,6	335.060,6
Sonstiges Ergebnis		-1,4	1.307,2	0,0	0,0		1.305,8
Gesamtergebnis		6,2	-33.581,3	-727,6	0,0	6.911.745,0	7.103.442,2
Transaktionen mit Eigentümern							
Nachbesserungsverpflichtung						-16.455,6	-16.455,6
Ausschüttung						-102.659,7	-102.659,7
Gesamte Transaktion mit Eigentümern						-119.115,3	-119.115,3
Stand am 30. Juni 2017	226.000,0	6,2	-33.581,3	-727,6	0,0	6.792.629,7	6.984.327,0

10/50

in TEUR

	Stammkapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31.12.2017	226.000,0	-4,2	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.071.590,8	7.278.526,5
Anderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15						1.174,8	1.174,8
Anderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9		4,2				-231,5	-227,3
Stand zum 01.01.2018	226.000,0	0,0	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.072.534,1	7.279.474,0
Gewinn						-48.479,1	-48.479,1
Sonstiges Ergebnis		0,0	-387,6	0,0	0,0		-387,6
Gesamtergebnis		0,0	-38.566,8	-822,6	-19.941,5	7.024.055,1	7.230.607,3
Transaktionen mit Eigentümern							
Nachbesserungsverpflichtung						-3.992,1	-3.992,1
Ausschüttung						-411.799,8	-411.799,8
Gesamte Transaktion mit Eigentümern						-415.791,9	-415.791,9
Stand am 30. Juni 2018	226.000,0	0,0	-38.566,8	-822,6	19.941,5	6.608.263,2	6.814.815,4

2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

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).

Das Objekt & Facility Management gliedert sich in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Es erbringt sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

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.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE kons. Bestandsgeschäft) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb sowie zum Verkauf von Immobilien. Die interne Managementstruktur gliedert sich nach den Regionen Wien, Ost (Niederösterreich, Burgenland, Steiermark, Kärnten und Osttirol) und West (Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg). Aufgrund der Homogenität des Portfolios und der Tatsache, dass das Unternehmen als ein Segment von der Zentrale in Wien aus gesteuert wird, erfolgt keine eigene Segmentierung.

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 Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.

11/50

Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert. Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 18.923,2 resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten.

Bei den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR - 14.800,5 ausgewiesenen Betrag handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

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

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen sowie Ergebnisse der Equity-Gesellschaften.



1. Halbjahr 2018 in TEUR

BIG Einzel UGB

in TEUR	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OF(M ^{**)} Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzeln	ARE kons. Bestands-geschäft	ARE Development einzeln	sonstige VK ^(*) einzeln	Konzern
Umsatzerlöse	48.106,9	186.557,1	149.111,2	35.300,9	4.122,7	423.200,8	418.949,7	106.701,4	3.939,1	17.528,7	538.249,4
davon externe Umsatzerlöse	48.012,2	186.555,4	147.865,1	12.687,4	18.923,2	414.043,2	413.487,1	105.098,1	2.147,1	17.517,1	538.249,4
davon konzerninterne Umsatzerlöse	96,7	1,7	1.246,2	22.613,6	-14.800,5	9.157,7	5.462,7	1.603,2	1.792,0	11,6	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	21.068,7	91.323,4	54.789,6	-1.365,8	165.815,9	-209.221,1	-43.405,1	-11.204,6	1.265,2	8.292,9	-43.751,7
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	17.931,4	80.199,5	50.490,3	36.236,0	184.857,3	-209.776,4	-24.919,1	-22.836,3	29.827,0	22.659,4	-72.468,4
Gewinn der Periode	13.463,4	60.216,1	37.904,6	38.324,0	149.908,1	-168.597,5	-18.689,3	-17.127,3	22.370,3	16.994,5	-48.479,1

^{*)} VK = vollkonsolidierte Unternehmen
^{**)} Objekt & Facility Management

1. Halbjahr 2017 in TEUR - angepasst

BIG Einzel UGB

in TEUR	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OF(M ^{**)} Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzeln	ARE kons. Bestands-geschäft	ARE Development einzeln	sonstige VK ^(*) einzeln	Konzern
Umsatzerlöse	48.535,4	182.493,5	144.610,7	31.378,3	5.224,7	412.242,5	406.330,9	106.396,4	3.226,1	54.345,2	560.958,1
davon externe Umsatzerlöse	48.363,3	182.493,5	143.120,1	9.099,0	16.287,1	401.363,0	400.472,9	104.922,2	1.380,5	54.182,5	560.958,1
davon konzerninterne Umsatzerlöse	172,1	0,0	1.490,6	22.279,3	-13.062,4	10.879,6	7.858,0	3.474,2	1.845,6	162,6	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	19.168,7	89.626,9	67.258,0	86,6	176.140,3	153.080,1	329.220,4	102.709,6	1.101,9	15.054,4	454.661,2
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	16.097,0	79.281,2	63.450,2	43.324,5	202.152,9	156.775,5	358.928,5	90.068,6	12.020,8	29.744,9	428.488,0
Gewinn der Periode	12.105,0	59.637,6	47.827,8	42.981,2	162.551,6	106.644,8	269.196,4	67.551,5	9.015,6	22.308,6	335.060,6

^{*)} VK = vollkonsolidierte Unternehmen
^{**)} Objekt & Facility Management



AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN

3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses des BIG Konzern steht im Einklang mit IAS 34.

Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzern zum 31. Dezember 2017 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der BIG. Betreffend neu angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel 3.2.

Das Halbjahresgesamtergebnis kann aufgrund des saisonalen Charakters der Instandhaltungsaufwendungen als Teil des Materialaufwandes in der Konzernergebnisrechnung nicht für eine lineare Hochrechnung auf das ganze Geschäftsjahr herangezogen werden. Das Halbjahresgesamtergebnis kann des Weiteren aufgrund erfasster Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Indexierungen und Mietanpassungen nicht linear hochgerechnet werden.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

3.2 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

Die im Konzernabschluss zum 31.12.2017 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmalig wurden zum 01. Jänner 2018 die folgenden Standards von der BIG angewendet, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 15 Erlöse und Kundenverträgen und IFRS 9 Finanzinstrumente wesentliche Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRIC 22	Transaktionen im fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018
IFRS 15	Klarstellung zu IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Transaktionen anteilsbasierter Vergütung	01.01.2018
IFRS 4	Versicherungsverträge in Bezug auf die erstmalige Anwendung von IFRS 9	01.01.2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	01.01.2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2014-2016	01.01.2018

IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen

IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 – Umsatzerlöse, IAS 11 – Fertigungsaufträge und IFRIC 13 – Kundenbindungsprogramme.

Nach IFRS 15 ist jener Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts beziehungsweise des Zeitraums kommt es nicht mehr vordergründig auf die Übertragung der Risiken und Chancen (Risk and Reward Approach), sondern auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (Control Approach). Der Anwender bestimmt in fünf Schritten, wann und in welcher Höhe Umsatz zu realisieren ist.

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 unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares 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 Einzelveräußerungspreise. 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.

Die im Halbjahr erzielten Umsatzerlöse der BIG stammen zu 79,5 % aus der Vermietung der Immobilien; die BIG tritt hier vor allem als Leasinggeber im Rahmen eines Operating Leasings (IAS 17) auf. Diese Erlöse sind nicht im Anwendungsbereich des IFRS 15, sondern werden durch die Regeln des IAS 17 bzw. zukünftig durch die Regeln des IFRS 16 abgedeckt. Im Zusammenhang mit der Einführung des IFRS 15 und 16 wurde analysiert, ob Abrechnungen erfolgen, denen keine gesonderte Leistungsverpflichtung gegenübersteht, wie dies beispielweise bei einer Weiterverrechnung von objektbezogenen Abgaben im Rahmen der Betriebskostenabrechnung der Fall ist. Derartige Verrechnungen werden ab 2019 durch den IFRS 16 geregelt.

Die Erlöse der BIG, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen, sind unter anderem Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Erlöse aus Hausverwaltung, Erlöse aus Facility Services, Erlöse aus Baubetreuung, Erlöse aus Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens und Erlöse aus Raummanagement. Im Halbjahr betragen diese Umsatzerlöse TEUR 110.352,8 und beziehen sich somit auf 20,5 % der Gesamtumsatzerlöse. Darüber hinaus ist IFRS 15 auf bestimmte Elemente von Verkaufsverträgen (z.B. Abgangsdatum, Ermittlung der Gegenleistung) von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien anwendbar.

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.

16/50

Der Kunde erhält bzw. verbraucht den Nutzen gleichzeitig mit der Leistungserbringung durch die BIG, womit es zu einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung kommt. Bei diesen Erlösen kommt es bei Anwendung des IFRS 15 zu keinen Änderungen hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung.

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 erfolgte die Erfassung der Umsatzerlöse bisher 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 wurden 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 Eigentumswohnungsimmobilien 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 (inkl. Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge früher als derzeit erfasst werden, das heißt vor Übergabe der Immobilie an den Kunden.

Der Konzern hat für die Erstanwendung auf IFRS 15 die modifizierte retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Jänner 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 01. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 erfolgte. Für die Vergleichsperiode sind daher weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar. Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 01. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Gewinnrücklagen:

IFRS 15 zum 01.01.2018
TEUR

Gewinnrücklagen	
Ergebnisanteilen der At Equity bilanzierten Gesellschaften	1.175
Steuereffekt	0
Auswirkungen zum 01.01.2018	1.175

Aus der Erstanwendung von IFRS 15 ergeben sich wesentliche Auswirkungen bei den Ergebnisanteilen der At Equity bilanzierten Gesellschaften, in deren Rahmen derzeit derartige Immobilienprojekte, bei denen nach IFRS eine zeitanteilige Realisierung erfolgt, abgewickelt werden.

Darstellung der Auswirkungen des IFRS 15 zum 30.06.2018 auf die Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung

Die folgenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz per 30.Juni 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn und Verlustrechnung für die Periode vom 01. Jänner bis 30.Juni 2018. Die Auswirkungen auf die Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

30.06.2018 in TEUR	Werte 30.06.2018 TEUR	Adjustments TEUR	Werte ohne Effekte IFRS 15 TEUR
Aktiva			
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten			
Unternehmen	489.383,5	14.694,5	474.689,1
sonstiges langfristiges Vermögen	12.048.326,5	0,0	12.048.326,5
langfristiges Vermögen	12.537.710,0	14.694,5	12.523.015,5
Vorräte	82.137,1	-830,7	82.967,8
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	35.806,8	1.015,2	34.791,6
sonstige Forderungen übrige	13.109,0	27,1	13.081,9
sonstiges kurzfristiges Vermögen	71.394,2	0,0	71.394,2
kurzfristiges Vermögen	202.447,0	211,6	202.235,5
Summe Aktiva	12.740.157,0	14.906,0	12.725.251,0
Passiva			
Eigenkapital			
Gewinnrücklagen	6.608.318,7	9.219,1	6.599.099,6
sonstiges Kapital	206.496,7	0,0	206.496,7
Summe Eigenkapital	6.814.815,4	9.219,1	6.805.596,3
Verbindlichkeiten			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.215,6	-5.634,0	1.581,6
Passive latente Steuern	1.454.466,3	52,9	1.454.413,4
sonstiges langfristiges Vermögen	2.994.347,3	0,0	2.994.347,3
Langfristige Verbindlichkeiten	4.456.029,3	-5.581,2	4.450.342,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.469.312,4	0,0	1.469.312,4
Summe Verbindlichkeiten			
Summe Passiva	12.740.157,0	-14.906,0	12.725.251,0

30.06.2018 in TEUR	Werte 30.06.2018 TEUR	Adjustments TEUR	Werte ohne Effekte IFRS 15 TEUR
<i>Umsatzerlöse</i>	538.249,4	1.015,2	537.234,2
<i>Bestandsveränderung</i>	-11.927,6	-830,7	-11.096,9
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-16.652,3	27,1	-16.679,4
<i>sonstige Aufwendungen</i>	-553.421,1	0,0	-553.421,1
Betriebsergebnis (EBIT)	-43.751,7	211,6	-43.963,2
<i>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</i>	11.554,3	9.060,4	2.493,9
<i>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</i>	9.008,8	0	9.008,8
Finanzergebnis	-49.279,9	0,0	-49.279,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-72.468,4	9.272,0	-81.740,4
Ertragsteuern	23.989,4	-52,9	24.042,3
Gewinn der Periode	-48.479,1	-9.219,1	-57.698,2

IFRS 9 – Finanzinstrumente

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39. IFRS 9 ist erstmals in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen.

18/50

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:

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die SPPI Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderung aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Finanzierungen von Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 30. Juni 2018 wurden keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten gelangt das Dreistufenmodell zur Anwendung, 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 Vermögenswertes 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 der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody für den Bund keine Ausfallwahrscheinlichkeit.

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.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen werden die Effekte aus der Erstanwendung per 01. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst und somit erfolgt keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar. Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 01. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 9 auf die im Eigenkapital dargestellten Rücklagen:

IFRS 9 zum 01.01.2018	
TEUR	
Gewinnrücklagen	
Liquide Mittel	12
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	291
Steuereffekt	-76
Auswirkungen zum 01.01.2018	227

19/50

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Finanzierungen an Projektgesellschaften gab es keine wesentlichen Bewertungseffekte, da es sich hier um variable Finanzierungen handelt und es keine wesentlichen Bonitäts-Veränderungen gab.

Die Auswirkungen der Wertberichtigung zum 01. Jänner 2018 ist in folgender Tabelle ersichtlich:

	TEUR
Wertberichtigungen 31.12.2017 nach IAS 39	880
<i>Zusätzliche Wertberichtigungen 01.01.2018:</i>	
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	12
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	279
Forderungen Banken	12
Wertberichtigungen 01.01.2018 nach IFRS 9	1.183

Wertpapiere werden als Schuldinstrumente eingestuft und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (@FVTPL) bewertet. Dies betrifft die zur Veräußerung gehaltenen Wertpapiere, die einen Buchwert von TEUR 867,8 aufweisen, welcher dem Marktwert entspricht.

Für die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Klassifizierung und Bewertung.

Die BIG hat beschlossen, die neuen Anforderungen des IFRS 9 in Bezug auf die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften anzuwenden. Nach IFRS 9 hat der Konzern sicherzustellen, dass die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen mit den Zielen und der Strategie des Konzernrisikomanagements in Einklang steht. Bei der Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsgeschäfte kommt eher ein qualitativer und zukunftsorientierter Ansatz zur Anwendung. 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 (Regressionsanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden. Per 01. Jänner 2018 hat die BIG eine Einschätzung der Geschäftsmodelle je Finanzinstrument getroffen und in weiterer Folge den entsprechenden Kategorien nach IFRS 9 zugewiesen. Die Umgliederungen sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

	Klassifizierung IAS 39	Klassifizierung IFRS 9	TEUR	TEUR
			Buchwert IAS 39	Buchwert IFRS 9
Finanzielle Vermögenswerte Aktiva				
Liquide Mittel	Barreserven	zu fortgeführte Anschaffungskosten	48.921	48.909
Wertpapiere	Zur Veräußerung verfügbar	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	869	869
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	zu fortgeführte Anschaffungskosten	125.153	124.862
Derivate mit positivem Marktwert - Fair Value		Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	6.594	6.594
Derivate mit positivem Marktwert - mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	Hedge Accounting	173.978	173.978
Summe finanzielle Vermögenswerte Aktiva			355.516	355.213

20/50

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

Der BIG Konzern hat von der Ausnahme Gebrauch gemacht, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich in den Gewinnrücklagen und sonstigen Rücklagen zum 1. Jänner 2018 erfasst.

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.

3.2.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/ Interpretation	Titel des Standards/ der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	31.10.2017
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	Offen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Offen
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	22.03.2018
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Offen
IAS 19	Planänderung,- kürzung oder -abgeltung	01.01.2019	Offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2015-2017	01.01.2019	Offen

IFRS 16 Leasingverhältnisse

21/50

Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse erfasst der Leasingnehmer in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Zu den Leasingzahlungen gehören die festen Zahlungen, variable Zahlungen soweit diese indexbasiert sind, erwartete Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien und gegebenenfalls der Ausübungspreis von Kaufoptionen und Pönalen für die vorzeitige Beendigung von Leasingverträgen. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung.

Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen werden, werden als Finanzierungs-Leasingverhältnisse klassifiziert, alle anderen Leasingverträge als Operating Leases. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen.

Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung – die Übernahme durch die EU vorausgesetzt – ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird. Die BIG plant, den neuen Standard ab 1. Jänner 2019 anzuwenden. Die BIG hat eine erste Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf ihren

Konzernabschluss abgeschlossen, eine detaillierte Beurteilung ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei wird auch auf die Ausführungen zum IFRS 15 verwiesen, dass der IFRS 16 auch auf Kostenverrechnungen im Rahmen der Betriebskostenverrechnung zum Bestandsvertrag anzuwenden sein wird. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 16 auf den Konzernabschluss zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung wird von zukünftigen wirtschaftlichen Bedingungen wie etwa des Zinssatzes des Konzerns zum 1. Jänner 2019 abhängen.

Bislang wurde als wesentlichste Auswirkung identifiziert, dass der Konzern die Anmietung von Fahrzeugen, Büro- und Geschäftsausstattung (z. B. Kopierer) sowie die Anmietung von Büroräumlichkeiten als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Diese künftigen Mindestleasingzahlungen für diese Operating-Leasingverhältnisse (auf nicht abgezinster Basis) belaufen sich auf TEUR 90.960,3.

Der BIG Konzern beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2019 erfasst ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen.

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. Die Analysen der Auswirkungen auf den Konzern sind im Zeitplan und Systemlösungen sind bereits im Gange.

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

22/50

3.2.3 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 zum Zeitpunkt der Veranlagung.

3.2.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des BIG Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

Hinsichtlich der Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

Im Rahmen des Budgetbegleitgesetz 2018-2019 erfolgte mit 17. Mai 2018 eine Anpassung des Bundesimmobiliengesetzes. So legt § 19a Bundesimmobiliengesetz eine neue Berechnung der Wertsicherung für zwei Gruppen von Mietverträgen fest. Ausgangsbasis für die künftige Berechnung der Wertsicherung der für Jänner 2018 beziehungsweise Juni 2018 zu entrichtenden Hauptmieten sind die für diese Monate verlaublichen Indexzahlen der vereinbarten Verbraucherpreisindizes. Auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte wird auf Punkt 3.3.2 verwiesen.



3.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

3.3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2018	59	52
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	0
Im Berichtsjahr anteilig veräußert		
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-5
Im Berichtsjahr gekauft	6	4
Im Berichtsjahr gegründet	6	1
Im Berichtsjahr verschmolzen	0	0
Stand am 30.06.2018	70	52

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

23/50

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.06.2018
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	16.03.2018
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
Querelius Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
TRIPLE Beteiligung fünf GmbH**	Wien	EUR	45,00	EK	01.02.2018
SYMBIO B 52 GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	EK	02.02.2018

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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



Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine Änderungen.

Entkonsolidierungen

Folgende Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum entkonsolidiert:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Endkonsolidierungs- zeitpunkt
ERD38 BP zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP drei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP vier GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
EKMAN GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
EMERSON GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.06.2018

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

** war 100% Tochtergesellschaft der Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH

3.3.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

24/50

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	
Stand am 01. Jänner 2018	11.953.526,4
Zugänge	185.389,9
Investitionszuschüsse	-36.545,1
Zuschlagsmieten	-210,4
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	78.942,9
Abgänge	-4.940,0
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-1.601,5
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-407.810,8
Stand am 30. Juni 2018	11.766.751,4

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 11.640.147,5 und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 306.603,9.

Der Zugang aus Erwerb Immobiliengesellschaft betrifft zu einem die VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG. Die Immobilie teilt sich in Bauteil B und C, wobei der Bauteil B vermietet wird. Der Kaufpreis betrug TEUR 33.320,3. Des Weiteren betrifft der Zugang die VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG und die Querelius Beteiligungs GmbH mit einem Kaufpreis von TEUR 25.227,4 bzw. 21.074,1.

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018-2019) wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang iHv rd. 5% der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und iHv rd. 4% der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu zusätzlichen Unsicherheiten im Hinblick auf künftiger Indexierungen. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses finalisierten externen Gutachten nicht mehr als 20 % des gesamten Fair Value Volumens abdecken, wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt lt. externen Gutachten im 1. Halbjahr 2018 insgesamt rd. 94,6 Mio. (BIG 70,1 Mio. / ARE 24,5 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung iHv rd. 450 Mio. (BIG 356,5 Mio. / ARE 93,5 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung zum 30.06.2018.

Die sonstigen Wertsteigerungen des Portfolios konnten diese Auswirkung nur teilweise kompensieren (EUR 42,2 Mio.).

Weiteres wurde mit dem Eigentümer vereinbart, dass nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmietern im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes geschaffen werden sollen. Die identifizierten, aber noch nicht umgesetzten, Mietreduktionen liegen voraussichtlich bei 15,7 MEUR p.a. bei Abgabe eines 20-jährigen Kündigungsverzichts durch den Mieter. Aus Bewertungssicht ist die Maßnahme als ergebnisneutral einzuschätzen.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit den Mietzinsreduktionen eine Rückstellung in Höhe von TEUR 6.274,7 gebildet, da diese rückwirkend erfolgte und die BIG eine Verpflichtung zur Refundierung bzw. Begutschriftung der Mieten ab 01.01.2018 eingegangen ist.

25/50

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im 1. Halbjahr 2018 wurden rund 341 Wirtschaftseinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Anteil am Fair Value-Volumen von rd. 20 % des BIG Konzern-Portfolios. Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren rd. 100 % des gesamten Fair Value-Volumens durch externe Gutachter ermittelt.

Gutachten mit Stichtag vor 2018 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z.B. Flächen, Mietniveau) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit den Indikatoren des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen. Bei maßgeblichen Abweichungen wird die betreffende Immobilie einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung zugeführt. Liegen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wird der Fair Value der Wirtschaftseinheit fortgeschrieben. Eine Wirtschaftseinheit ist eine aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende und Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. abhängig voneinander oder deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Bewertungstechnik

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (Fair Value-Ermittlung in Level 3), als auch nach den

Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) sowie nach den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt findet vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Ertragswertverfahren. Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher 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.

26/50

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Wertermittlungsverfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswert nach Fertigstellung der Immobilie unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen.

Für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende Bebauung aufweisen, wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Wertermittlungsverfahren herangezogen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.



3.3.3 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Selbst genutzte Immobilien	TEUR
Stand am 01. Jänner 2018	0,0
Zugänge	0,0
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	46.977,4
Abgänge	0,0
Abschreibung	-141,5
Neubewertungsergebnis	0,0
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0
Stand am 30. Juni 2018	46.835,9
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	46.977,4
kumulierte Abschreibung	-141,5
Neubewertungsergebnis	0,0
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0
Stand am 30. Juni 2018	46.835,9

27/50

Der Zugang selbstgenutzter Immobilien betrifft die VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG, 1020 Wien. Die Immobilie teilt sich in Bauteil B und C, wobei der Bauteil C selbstgenutzt wird. Der Kaufpreis betrug TEUR 46.977,4 und die Immobilie wird auf 58 Jahre abgeschrieben.

Sonstige Sachanlagen	TEUR
Stand am 01. Jänner 2018	3.512,1
Zugänge	2.976,6
Abgänge	-6,0
Abschreibung	-614,0
Stand am 30. Juni 2018	5.868,7
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	18.546,6
kumulierte Abschreibung	-12.677,9
Stand am 30. Juni 2018	5.868,7

Der Zugang bei den sonstigen Sachanlagen betrifft die Möbelmiete der VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG, 1020 Wien.



Immaterielle Vermögenswerte

Stand am 01. Jänner 2018

Zugänge

Abgänge

Abschreibung

Stand am 30. Juni 2018

TEUR

1.328,3

96,4

0,0

-257,8

1.166,9

Anschaffungs- u. Herstellungskosten

kumulierte Abschreibung

Stand am 30. Juni 2018

8.697,4

-7.530,5

1.166,9



3.3.4 Vorräte

Die Entwicklung der Vorräte stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Vorräte Immobilien	TEUR
Stand am 01. Jänner 2018	50.162,0
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0
Zugänge Immobilien	0,0
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	1.601,5
Abwertung	0,0
Bestandsveränderung	-1.264,5
Stand am 30. Juni 2018	50.499,0

Vorräte Mieterinvestitionen	TEUR
Stand am 01. Jänner 2018	42.301,3
Bestandsveränderung	-10.663,2
Stand am 30. Juni 2018	31.638,0

3.3.5 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

In der Position "Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" ist zum 30. Juni 2018 der nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsansatz an der SCHÖPF15A GmbH erfasst, da diese Gesellschaft innerhalb eines Jahres verkauft werden soll.

29/50

	30.06.2018
	TEUR
AKTIVA	
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1.093,4
	1.093,4

3.3.6 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2018 folgende Anleihen zurückgezahlt:

2018		Nominale	
Tilgung von Anleihen	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
JPY-PP 1,69 %	fix	31.104	2008 - 2018

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2018 keine Anleihen emittiert und keine Kredite aufgenommen.

3.3.7 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes. Da der Buchwert der kurzfristigen Vermögenswerte und Schulden dem Fair Value entspricht erfolgt kein Ausweis. Des Weiteren sind keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, beinhaltet, sofern der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt



ANHANGSANGABEN

in TEUR	keine Finanzinstrumente		Finanzinstrumente		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
	Buchwert	30.06.2018	Buchwert	30.06.2018	Buchwert	30.06.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Bewertungskategorie nach IFRS 9									
Zu fortgeführten Anschaffungskosten									
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			868	868		868	868		
fortgeführte Anschaffungskosten	11.416	11.416	115.430	121.789		121.789		121.789	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			0	0		0		0	
Hedge Accounting		181.713		181.713		181.713		181.713	
Summe	11.416	335.504							
Bewertungskategorie nach IFRS 9									
zu fortgeführten Anschaffungskosten									
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			2.219.611	2.646.344		2.646.344		2.646.344	
zu fortgeführten Anschaffungskosten			1.455.290	1.636.715		1.636.715		1.636.715	
zu fortgeführten Anschaffungskosten	170.600	33.975							
zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.128	191.908							
Summe	185.728	3.900.784							
Hedge Accounting		31.857		31.857		31.857		31.857	
Summe	0	31.857							
Summe	3.932.641								



in TEUR

ANHANGSANGABEN

Bewertungskategorie nach IAS 39	keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017		
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3		
Liquide Mittel		48.921		869		869				
Wertpapiere Available for Sale				125.153	134.131					
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.546							134.131		
Forderungen Finanzamt										
Derivate mit positivem Marktwert - Fair Value			6.594		6.594			6.594		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung			173.978		173.978			173.978		
Summe	6.545.677		355.516							

Bewertungskategorie nach IAS 39	keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017		
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3		
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)		2.206.598		2.641.380				2.641.380		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)			37.169		37.169			37.169		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen		1.190.162		1.382.379				1.382.379		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.307		62.637							
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9.688		89.931							
Summe	159.996		3.586.496							
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung			35.017		35.017			35.017		
Summe	0		35.017							
Summe			3.621.513							

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Bewertungen von Reuters oder Bloomberg. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Bewertungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.
Derivative Finanzinstrumente und Kredite	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, der mittels Bloomberg ermittelt wurde.

3.3.8 Umsatzerlöse nach Segmenten

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftssegmenten:

1. Halbjahr 2018

in TEUR	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE Developement einzel	sonstige VK	Summe
Erlöse Vermietung	343.113,5	80.755,5	28,4	4.320,8	428.218,1
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	26.134,7	15.259,9	-7,9	446,1	41.832,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	28.423,3	4.752,5	0,0	0,0	33.175,8
Erlöse aus Hausverwaltung	10.056,8	3.271,9	0,0	0,0	13.328,7
Erlöse aus Facility Management	3.620,7	923,7	0,0	0,0	4.544,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	12.699,4	12.699,4
sonstige Erlöse	2.138,1	134,6	2.126,6	50,9	4.450,3
Umsatzerlöse	413.487,1	105.098,1	2.147,1	17.517,1	538.249,4

33/50

1. Halbjahr 2017

in TEUR	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE Developement einzel	sonstige VK	Summe
Erlöse Vermietung	337.221,5	81.235,9	28,4	4.742,3	423.228,1
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	24.434,0	14.123,3	0,7	578,5	39.136,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	22.248,0	5.509,0	0,0	0,0	27.757,0
Erlöse aus Hausverwaltung	9.585,1	2.983,0	0,0	0,0	12.568,0
Erlöse aus Facility Management	3.908,8	921,5	0,0	0,0	4.830,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	48.858,9	48.858,9
sonstige Erlöse	3.075,5	149,5	1.351,4	2,9	4.579,3
Umsatzerlöse	400.472,9	104.922,2	1.380,5	54.182,5	560.958,1

3.3.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2018 TEUR	1. Halbjahr 2017 TEUR
Zinsaufwendungen	-47.852,8	-50.499,5
Sonstige Finanzaufwendungen	-855,2	795,8
	-48.708,0	-49.703,7

3.3.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2018 TEUR	1. Halbjahr 2017 TEUR
Zinserträge	1.953,9	2.946,5
Erträge aus Fondsanteilen	-5,2	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-1.028,5	748,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-12.993,5	18.211,9
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	10.894,0	-11.874,0
Folgebewertung Derivate - Fair Value	499,4	-879,8
Sonstiges Finanzergebnis	103,8	-43,9
	-576,1	9.109,5

34/50

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der nahestehenden Unternehmen und Personen blieb gegenüber dem letzten Konzernabschluss im Wesentlichen unverändert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Gegenüber den Bundesmietern wurden Angebote zu Mietzinsreduktionen gegen Abgabe eines Kündigungsverzichts bei bestehenden Mietverträgen gelegt. Da die Mietzinsreduktionen rückwirkend per 01.01.2018 zu gewähren sind, wurde eine Rückstellung iHv TEUR 6.274,7 gebildet.

Im Mai 2018 kam es zu einer Gesetzänderung des Bundesimmobiliengesetzes, welches zu einer Änderung der Indexbasis führte – siehe dazu Punkt 3.2.4..

Im Geschäftsjahr wurde eine Dividende in Höhe von EUR 411,8 Mio. ausgeschüttet, wobei EUR 230,1 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt wurde und EUR 181,7 im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegengerechnet wurden.

3.4.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden 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- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von EUR 30.000.000 beschränkt und endet am 30. Juni 2018. Danach reduziert sich diese Ausstattungsverpflichtung unter Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auf einen Betrag von EUR 750.000 zuzüglich Umsatzsteuer.

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 auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 14.617.586,69.

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

35/50

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

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei drei 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 sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klagseinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantie über einen Höchstbetrag von bis zu 2.454.371,- zur Besicherung der Forderungen aus den Finanzierungen von einzelnen Bauplatzgesellschaften gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu EUR 5.000.000 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin 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 1.166.200.

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 Unternehmens 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 Verkäuferin der Liegenschaft, sämtliche Verpflichtungen 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.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von vier Projektgesellschaften verpflichtet, 50% der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen. Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer dieser Projektgesellschaften wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen ein Depot in Höhe von € 500.000,- geleistet und verpfändet.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist zwei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von EUR 45.560.000,- bzw. 6.500.000,- zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaft als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Bürgschaften von bis zu EUR 5.711.352,- zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Darüberhinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

3.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Andere Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die für die Bewertung und Bilanzierung am 30. Juni 2018 von Bedeutung sind, wie offene Rechtsfälle oder Schadenersatzforderungen sowie andere Verpflichtungen oder Drohverluste, die gemäß IAS 10 gebucht oder offengelegt werden müssten, sind im vorliegenden Konzernzwischenabschluss berücksichtigt oder nicht bekannt.



Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2018 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr Mag. Alexander Palma (wurde mit 21. Februar 2018 abberufen)
- Mag. Helga Berger (wurde mit 12. September 2017 bestellt)
- Mag. Markus Neuraüter (wurde mit 21. Februar 2018 bestellt)
- Herr Thomas Rasch, BR
- Frau Daniela Böckl, BR

Wien, am 20. September 2018

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans-Peter Weiss".

DI Hans-Peter Weiss

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wolfgang Gleissner".

DI Wolfgang Gleissner



**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

4 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

4.1 Konzernstruktur

Der BIG Konzern ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 122 Gesellschaften. Das Portfolio umfasst – mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der österreichischen Botschaft in Bern – ausschließlich Objekte in Österreich. Der Bestand der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine Tochtergesellschaft der ARE, ist wiederum Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften ist. Das Dienstleistungsangebot der neu strukturierten Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Mehr als 500 OFM-Mitarbeitende an 13 Standorten in ganz Österreich stellen erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe sicher.

Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die Aufgabe der BIG ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerversantwortung für die ihr zugeordneten Liegenschaften. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Dies beinhaltet, neben der Erarbeitung und der laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Anwendung von Bestandsverträgen und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten.

39/50

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.

Gemäß der am 8. Jänner 2018 in Kraft getretenen Bundesministeriengesetz-Novelle löste das Finanzministerium das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft als Eigentümervertreter des BIG Konzerns ab.

Im Rahmen des Budgetbegleitgesetz 2018-2019 erfolgte mit 17. Mai 2018 eine Anpassung des Bundesimmobiliengesetzes. So legt § 19a Bundesimmobiliengesetz eine neue Berechnung der Wertsicherung für zwei Gruppen von Mietverträgen fest. Ausgangsbasis für die künftige Berechnung der Wertsicherung der für Jänner 2018 beziehungsweise Juni 2018 zu entrichtenden Hauptmieten sind die für diese Monate verlautbarten Indexzahlen der vereinbarten Verbraucherpreisindizes.

Ziele und Strategie

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen. Das Unternehmen konzentriert sich auf die gesellschaftlich relevanten Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Strategische Kernziele sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist einerseits geprägt durch die Budgetpolitik des Bundes, andererseits gekennzeichnet durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbe- reiche der BIG. Ungeachtet der komplexen Rahmenbedingungen hält das Unternehmen an seinem primären Ziel – Sicherung und Ausbau der Marktposition in ihren Kernbereichen – fest. Des Weiteren gilt es auch, die strategische Zielsetzung hinsichtlich Stärkung und Ausbau von Kooperationen sowie strategischen Partnerschaften in den kommenden Jahren weiter voranzutreiben.

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 Indi- viduallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau sei- nes Dienstleistungsportfolios.

Investitionen in Bildungsraum

Der Erfolg von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wert- schöpfung 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.

Die BIG nimmt diese gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich bereits seit langem wahr und investiert kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und Neubau im Schul- und Universitätsbereich.

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 Anfor- derungen an das Bildungssystem berücksichtigt, wie der Ausbau ganztägiger Schulformen oder die Öffnung und Nutzung der Schulbauten für weitere Formen der Betreuung.

40/50

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größ- ten Herausforderungen ist es daher, während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Ge- bäude 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 Objektma- nagement, 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 Immobilienbe- wirtschaftung, 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.

Insgesamt hat sich die Konzerntochter ARE, gemessen am Verkehrswert ihres Portfolios, in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt. Sie ist zu einem bedeutenden Player am österreichischen Immobilienmarkt geworden. Impulsgeber war hier vor allem die 2015 gestartete Wohnbauinitiative des Bundes mit dem Ziel, bis 2020 freifinanzierten Wohnraum mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 2 Mrd. zu initiieren. Dazu werden bis zu 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen in Bau gebracht. Zum Ende der Berichtsperiode befanden sich bereits mehr als 90 % der veranschlagten Investitionssumme in der Projektpipeline. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch nach 2020 fortgesetzt wird.

Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei bis zum Jahr 2020 eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt ebenfalls integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu umgesetzte und initiierte Maßnahmen werden ausführlich im nichtfinanziellen Bericht 2017 beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2017 beigefügt ist.

Unternehmenssteuerung und Teilhabe

Das Einbinden von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Kernziele ist in der BIG essentiell. Der strategische Planungs- und Steuerungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, Controlling und Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der nahestehenden Unternehmen und Personen blieb gegenüber dem letzten Konzernabschluss im Wesentlichen unverändert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

41/50

Gegenüber den Bundesmietern wurden Angebote zu Mietzinsreduktionen gegen Abgabe eines Kündigungsverzichtes bei bestehenden Mietverträgen gelegt. Da die Mietzinsreduktionen rückwirkend per 01.01.2018 zu gewähren sind, wurde eine Rückstellung iHv TEUR 6.274,7 gebildet.

Im Mai 2018 kam es zu einer Gesetzänderung des Bundesimmobiliengesetzes, welches zu einer Änderung der Indexbasis führte – siehe dazu Punkt 1.3.1..

Im Geschäftsjahr wurde eine Dividende in Höhe von EUR 411,8 Mio ausgeschüttet, wobei EUR 230,1 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt wurde und EUR 181,7 im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegengerechnet wurden.

4.2 Wirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft war vor allem in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 auf Wachstumskurs. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2018 hat sich allerdings die Lage der Weltwirtschaft etwas getrübt. Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist dies auf die geopolitischen Unsicherheiten zurückzuführen, wie beispielsweise in Großbritannien, welches durch den Brexit verunsichert ist. Dem IWF bereitet auch der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie den USA und Europa Sorgen. In einigen großen Volkswirtschaften hat sich das Wachstum verlangsamt.

Das BIP in Österreich konnte gemäß der jüngsten Schnellschätzung des WIFO (Juli 2018) im 2. Quartal 2018 um 0,7 % zulegen und sich auch gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % (unbereinigtes BIP) ausweiten. Die private Konsumnachfrage wuchs mit einem Anstieg von 0,5 % im 2. Quartal kräftig. Die öffentlichen Konsumausgaben konnten ebenfalls einen Anstieg von 0,3 % verzeichnen, so dass die

Konsumnachfrage insgesamt um 0,4 % zulegen konnte. Obwohl zuletzt eine Abschwächung zu beobachten war, entwickelte sich auch die exportgetragene Industriekonjunktur gut. In der Bauwirtschaft verlief die Konjunktur stabil und die Wertschöpfung konnte um 0,4 % zulegen. Die Investitionstätigkeiten der Unternehmer weiteten sich abermals im 2. Quartal aus. Mit Impulsen aus dem Inland wie auch aus dem Ausland steht somit das Wachstum weiterhin auf breiter Basis.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner jüngsten Prognose von Juli 2018 davon aus, dass das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2018 und 2019 um 3,9 % wachsen wird (gegenüber 3,8 % in 2017). Die größte kurzfristige Bedrohung für das globale Wachstum sieht der IWF in den aktuellen Spannungen im Handel sowie den hohen Staatsschulden. Da das Wirtschaftswachstum in etlichen für die globale Entwicklung wichtigen Industrieländern anscheinend seinen Höhepunkt erreicht hat, wachsen die Risiken für den weiteren Ausblick. Bekämpfung von Protektionismus und die Verfolgung gemeinsamer, multilateralen Wege stellen notwendige Voraussetzungen für eine weitere positive weltwirtschaftliche Entwicklung dar.

Trotz wachsender Skepsis des IWF präsentieren sich einige Prognosedaten weiterhin durchaus positiv. Der IWF rechnet für die USA weiter mit Wachstumsraten von 2,9 % in diesem und 2,7 % im nächsten Jahr, für China ein unverändertes Plus von 6,6 % in diesem und 6,4 % im nächsten Jahr. Für die Eurozone prognostizierte der IWF ein Wachstum von 2,2 % (minus von 0,2 %) für heuer und 1,9 % (minus von 0,1 %) für 2019. Für Deutschland wurde die Prognose für 2018 von 2,5 % auf 2,2 % gesenkt, für 2019 aber um 0,1 % auf 2,1 % erhöht. Weitere Abwärtstendenzen gibt es zudem für Frankreich, Italien und das vor dem Austritt aus der Europäischen Union stehenden Großbritannien.

Das österreichische Wirtschaftswachstum sieht der IWF mit einem Plus von 0,7 % und einem realen Wachstum von 2,6 % deutlich kräftiger gegenüber der Herbst-Schätzung. Für 2019 geht der IWF für Österreich nur noch von einem BIP-Zuwachs von 1,9 % aus.

Laut IWF zeige die Weltwirtschaft weiterhin eine breite Wachstumsdynamik, dem allerdings ein ebenfalls breiter Handelskonflikt gegenübersteht, was die längerfristigen Aussichten ernüchtern. Hohe private wie auch staatliche Verschuldung, politische Risiken und die Eskalation von Handelsstreitigkeiten stellen aktuell die großen Bedrohungen dar.

42/50

Die internationalen Kapitalmärkte sind weiterhin durch expansive Geldpolitik und Leitzinsen nahe Null geprägt. Der zentrale Leitzins der EZB befindet sich seit März 2016 auf dem historischen Tief von 0,0 %. Auch die Einlagenfazilität, zu dem Banken überschüssiges Geld über Nacht bei der Zentralbank parken können, befindet sich unverändert auf minus 0,4 %.

Da der BIG Konzern den wesentlichen Umsatz mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. Dahingehend war das 1. Halbjahr unter anderem auch vom steigenden Kostenbewusstsein der Republik Österreich geprägt, welche sich fortsetzen wird.

Anhaltend niedrige Zinsen, ein damit einhergehender hoher Spread zu langjährigen, bonitätsstarken Staatsanleihen und ein hoher Veranlagungsdruck in sichere Investments sorgen weiterhin für ein Hoch am Markt für Immobilieninvestments. Im ersten Halbjahr 2018 lag das Investitionsvolumen bei ca. EUR 2,16 Mrd. und damit nur geringfügig unter dem Rekordwert aus dem ersten Halbjahr 2017 (EUR 2,4 Mrd.). Auffällig war im ersten Halbjahr, dass vor allem mittelgroße Transaktionen abgewickelt wurden. Der stärkste Teilbereich war dabei das Einzelhandelssegment, welches sich vor allem durch den Verkauf der Kika/Leiner-Gruppe im ersten Halbjahr stark zu Buche schlug. Immer mehr an Bedeutung gewinnen im Investmentbereich auch der Teilmarkt Wohnen und Non-Core-Büroobjekte. Die Spitzenrenditen im Bürobereich entwickeln sich mit etwa 3,75 % konstant. Abseits davon liegen die Renditen bei 4,5% bis 5% und sind tendenziell leicht im Sinken begriffen. Für das Gesamtjahr 2018 rechnen Experten damit, dass sich das Investitionsvolumen an den Vorjahresrekordwert in der Höhe von EUR 4,7 Mrd. annähert.

Der Wiener Büromarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2018 mit einer Vermietungsleistung in der Höhe von ca. 122.000 m² wieder erstarkt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von 42 %. Ein Großteil der Vermietungen betraf dabei neue Objekte in etablierten Büroclustern. Eine

merkliche Zunahme bei den Vermietungen gab es im Bereich Co-Working und Serviced Offices. Da in der zweiten Jahreshälfte die Fertigstellung einiger moderner und großvolumiger Objekte, wie beispielsweise dem Austria Campus ansteht, ist damit zu rechnen, dass die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2018 deutlich über 200.000 m² liegen sollte.

Die Leerstandsquote sank im ersten Halbjahr auf 4,7 % (2017: 5,2 %) ab. Aufgrund der hohen Fertigstellungsvolumina für das zweite Halbjahr ist allerdings damit zu rechnen, dass diese zum Jahresende wieder ansteigen wird. Die prognostizierte Neufächenproduktion für das Gesamtjahr 2018 liegt bei 280.000 m². Die Spitzenmieten liegen weiterhin bei rund EUR 26 pro m² und die Durchschnittsmieten bei rund EUR 14,50 pro m².

Eine sehr starke Nachfrage herrscht nach wie vor am Markt für Wohnimmobilien. Das starke Bevölkerungswachstum hält weiterhin an und führt in den Ballungszentren nach wie vor zu einem Nachfrageüberhang, was sich auf die Wohnimmobilienpreise auswirkt. Allerdings konnten in Wien im ersten Halbjahr 2018 um 4,1 % mehr Wohnungen fertiggestellt werden, als im Vergleichszeitraum 2017, wodurch die Angebotslücke zumindest nicht weiter aufging. Die Preisanstiege im Wohnsegment fielen dadurch im ersten Halbjahr etwas moderater aus. In Wien stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um durchschnittlich 2,4 %, die Mieten erhöhten sich um 1,8 %. Für zunehmende Schwierigkeiten am Wohnbaumarkt sorgen stark ansteigende Baupreise. Diese haben sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 um 10 % bis 20 % erhöht und könnten, bei anhaltendem Trend, wiederum für einen stärkeren Preisaufrtrieb bei Wohnimmobilien sorgen.

Die im Jahr 2015 präsentierte Wohnbauoffensive, im Zuge derer vom BIG-Konzern (ARE) bis zum Jahr 2020 bis zu 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen im Wert von rund EUR 2,0 Mrd. in Bau gebracht werden sollen, befindet sich mitten in der Umsetzung. Bis Juni 2018 wurden 862 Wohneinheiten fertig gestellt und 7.128 Wohnungen sind derzeit in Bau oder projektiert.

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2018 mit EUR 538,2 Mio. um EUR 22,7 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Verkaufserlöse von EUR 36,2 Mio. zurückzuführen. Bei den Mieterlösen kam es zu einem Anstieg von EUR 5,0 Mio. auf EUR 428,2 Mio., wobei Zuwächse vor allem aufgrund von Projektfertigstellungen durch die Bildung einer Rückstellung (EUR 6,3 Mio.) für die im Jahr 2018 zu erwarteten Mietreduktionen gegen Verlängerung des Kündigungsverzichts gemindert wurden. Ebenfalls positiv wirkten sich höhere Betriebskostenerlöse von EUR 2,7 Mio., sowie höhere Erlöse aus Mieterbestellungen von EUR 5,4 Mio. aus (bis auf einen Honoraranteil handelt es sich bei diesen beiden Positionen um weiterverrechenbare Posten).

Das EBITDA in Höhe von EUR 365,1 Mio. verzeichnete einen Rückgang von EUR 9,2 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies ist vor allem auf den oben erwähnten Mietanstieg (EUR 5,0 Mio.), ein geringeres Verkaufsergebnis (EUR 7,4 Mio.), sowie den höheren sonstigen betrieblichen Aufwand (EUR 7,0 Mio.) bedingt durch die Dotierung von Drohverlustrückstellungen und höhere Sachkosten zurückzuführen. Aufgrund dieser Effekte erhöhte sich die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) geringfügig von 66,7 % auf 67,8 %.

Das EBIT lag im ersten Halbjahr 2018 mit EUR -43,8 Mio. um EUR 498,4 Mio. deutlich unter dem Referenzwert des Vorjahres. Der negative Effekt im EBIT resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis. Hier wirkte sich die Abänderung des Bundesimmobiliengesetzes, die zu einer zeitverzögerten Realisierung der Indexierungen der Mieten führen wird, aus (EUR -450,0 Mio.). Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018-2019) wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang iHv rd. 5% der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und iHv rd. 4% der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu zusätzlichen Unsicherheiten im Hinblick auf künftiger Indexierungen. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses finalisierten externen Gutachten nicht mehr als 20 % des gesamten Fair Value Volumens abdecken, wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt lt. externen Gutachten im 1. Halbjahr 2018 insgesamt rd. 94,6 Mio. (BIG 70,1 Mio. / ARE 24,5 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung iHv rd. 450 Mio. (BIG 356,5 Mio. / ARE 93,5 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte realisierte Abwertung zum 30.06.2018.

44/50

Die sonstigen Wertsteigerungen des Portfolios konnten diese Auswirkung nur teilweise kompensieren (EUR 42,2 Mio.).

Gegenüber dem Vorjahresgewinn kam es zu einem Periodenverlust in Höhe von EUR -48,5 Mio., somit zu einem Rückgang von EUR 383,5 Mio., der vor allem auf die zuvor erläuterten Bewertungseffekte zurückzuführen ist. Dem um EUR 8,7 Mio. schlechteren Finanzergebnis ebenfalls bedingt durch Bewertungseffekte steht ein um EUR 6,1 Mio. besseres Equityergebnis gegenüber. Ebenfalls positiv wirkten sich die um EUR 117,4 Mio. geringeren Ertragssteuern aus.

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte, sowie keine Effekte aus At-Equity-Gesellschaften und wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

Der FFO bewegt sich mit EUR 268,4 Mio. auf annähernd gleichem Niveau wie der Vergleichswert des Vorjahres (EUR 269,4 Mio.).



FFO (funds from operations)¹
exklusive Transaktionsergebnis

in Mio. EUR

	30.06.2018	30.06.2017
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	-72,5	428,5
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftssteuer aktuelles Jahr) ³	-53,9	-55,1
Neubewertungsergebnis	407,8	-82,0
Abschreibungen	1,0	1,7
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	1,0	-0,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	13,0	-18,2
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-11,4	11,9
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	-0,5	0,9
Zunahme langfristiger Personalrückstellungen	0,2	0,1
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	1,4	-1,2
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens ³	-12,7	-48,9
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen ³	7,2	36,0
Erträge aus Anlagenverkauf ³	-1,6	-0,6
Verlust aus Anlagenverkauf ³	2,2	0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-0,2	0,0
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	1,3	3,2
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-11,6	-4,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9,0	-10,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen ⁴	6,7	7,5
sonstige Anpassungen	0,0	0,0
FFO (exkl. Tansaktionsergebnis)	268,4	269,4

45/50

¹Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern

²Angepasste Werte bei At-Equity bilanzierten Unternehmungen

³Die GuV-Details sind aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht enthalten und wurden aus den internen Berechnungen entnommen.

⁴Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch die zuvor erläuterten negativen Bewertungseffekte und einen, gegenüber dem Vergleichszeitraum höheren Finanzierungsbedarf erhöhte sich der LTV auf 28,3 % (Stand 31. Dezember 2017: 25,9 %). Diese Effekte sowie höhere Ausschüttungen führten demzufolge auch zu einer geringeren Eigenkapitalquote in Höhe von 53,5 % (Stand 31. Dezember 2017: 56,4 %).

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

LTV (loan to value) = Nettoverschuldung / Fair Value

Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel)	30.06.2018	30.06.2017
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.902,5	2.762,7
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	772,4	863,5
Liquide Mittel	-37,5	-29,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-26,0	-58,3
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-155,8	-233,3
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	1,0	
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	30,8	35,8
Nettoverschuldung¹	3.487,6	3.341,4
Fair Value		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ²	11.766,8	11.619,9
Selbst genutzte Immobilien	46,8	38,3
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien ³	435,6	446,3
Vorräte	82,1	73,3
Fair Value⁴	12.331,3	12.177,7
LTV	28,3%	27,4%

46/50

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

²In dieser Position sind zum Stichtag 30.06.2018 Bestandsimmobilien in der Höhe von 11.460,1 Mio. EUR und Immobilien in Entwicklung von 306,6 Mio. EUR enthalten.

³Dieses Detail ist aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht separat ausgewiesen.

⁴Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Das sich kontinuierlich verändernde Geschäftsumfeld beeinflusst naturgemäß die Entwicklung des BIG Konzerns. Somit haben nicht nur gesellschaftlicher Wandel bzw. sozioökonomische Entwicklungen Einfluss auf das Unternehmen, sondern auch politische Herausforderungen. Damit ergeben sich auch für den zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich stehenden BIG Konzern Änderungen (siehe Punkt 1.1.1).

Das Kostenbewusstsein der Republik stellen den BIG Konzern vor Herausforderungen, da Bauvorhaben verstärkt kritisch hinterfragt werden und der Kostendruck auf die Anbieter steigt. Der stetig steigende Wettbewerb zeigt sich vor allem in einem erhöhten Budgetdruck bei Neuprojekten im öffentlichen Bereich. So ist es auch für die BIG notwendig, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf individuelle und differenzierte Anforderungen des Kunden zu reagieren – insbesondere bei der Entwicklung neuer Modelle in kaufmännischer, rechtlicher und technischer Hinsicht. Die BIG pflegt mit ihren Mietern teils schon jahrzehntelange Beziehungen. Für eine erfolgreiche Partnerschaft ist eine gemeinsame langfristige Planung in beidseitigem Einverständnis entscheidend.

Zur Sicherung der bestehenden Geschäftsbeziehungen und zur wertschöpfenden Bewirtschaftung der Objekte wird in erster Linie die Kommunikation mit den jeweiligen Geschäftspartnern intensiviert. Dadurch soll die Abstimmung von Objektstrategien und baulichen Maßnahmen nachhaltig verbessert, die umfassende Dienstleistungskultur stetig weiterentwickelt und in weiterer Folge die Positionierung der BIG als Partner für öffentliche Institutionen in allen Fragen der Infrastruktur gesichert werden.

Darüber hinaus plant der Konzern in den kommenden Jahren in allen Bereichen den Erwerb weiterer, strategisch sinnvoller Liegenschaften. So werden gezielt geringfügige Reserven aufgebaut, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

Zudem beschäftigt den BIG Konzern weiterhin die Wohnbauoffensive. Hier gilt es die Ankaufs- und Projektentwicklungsziele weiter voranzutreiben bzw. zu erreichen.

47/50

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Risikolandschaft des BIG Konzerns entwickelte sich seit Jahresende 2017 mit Ausnahme der Änderung des Bundesimmobiliengesetzes weitgehend stabil.

Die Implikationen aus der Gesetzesänderung BGBl. I Nr. 30/2018 (Wertsicherung Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag) wurden bereits im 1. Halbjahr 2018 in der Bewertung der Liegenschaften berücksichtigt (siehe dazu Punkt 1.3.1.). Wie in Punkt 1.3.1. beschrieben, wurden die Ergebnisse der externen Gutachten des 1. Halbjahres zur Ermittlung der Abwertung des Gesamtportfolios hochgerechnet. Im Zuge der externen Bewertung im 2. Halbjahr 2018 könnte es zu Differenzen zwischen der durchgeführten Hochrechnung und den durch externe Gutachter ermittelten Werten kommen. Dementsprechend kann das tatsächliche Abwertungsergebnis aus dem Titel der Wertsicherung vom eingestellten Abwertungsergebnis iHv MEUR 450 abweichen.

Die Bilanzierung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, welcher im BIG Konzern grundsätzlich durch externe, unabhängige Sachverständige ermittelt wird. Jene Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag nicht aktuell extern bewertet sind, wurden durch die interne Fachabteilung einer Überprüfung des Wertansatzes mittels eines Indikatorenmodells unterzogen. Bei weiterhin angemessenem Wertansatz wurden die Werte von bereits bestehenden externen Bewertungen für den Bilanzierungsstichtag fortgeschrieben. Soweit die Liegenschaft von der Gesetzesänderung BGBl. I Nr. 30/2018 betroffen war, wurde die im vorigen Absatz angeführte Vorgehensweise zur Wertermittlung angewendet.

Aufgrund möglicher Änderungen von Liegenschaftswerten im Immobilienportfolio des BIG Konzerns besteht ein Immobilienbewertungsrisiko. Jede Änderung der Immobilienwerte kann den Gewinn der Periode und in weiterer Folge das Eigenkapital beeinflussen. Diese Wertschwankungen werden durch Faktoren, welche außerhalb des Einflussbereiches des Unternehmens liegen können, wie makroökonomische Rahmenbedingungen, lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilien-spezifische Parameter, beeinflusst.

Durch sektorale und regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken teilweise ausgeglichen werden. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifiziert und durch aktives Asset Management und Portfoliosteuerung zu minimieren beziehungsweise auszuschließen.

Im Rahmen der Wohnbauinitiative der ARE und den damit verbundenen Investitionen in die Assetklasse "Wohnen" kommt es zu einer Steigerung des Anteils nicht-öffentlicher Mieter und einer damit einhergehenden Risikodiversifizierung.

Im Hinblick auf die Umsetzung der "ARE Wohnbauinitiative" ergeben sich drei wesentliche Risikobereiche:

Beschaffungsmarkt: Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition besonders auf die Nachhaltigkeit der im Rahmen der Projektentwicklung angesetzten Parameter zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukosten-Entwicklung. Aufgrund von starker Auslastung der Baufirmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel, haben sich die Baupreise in den letzten Monaten spürbar erhöht.

Absatzmarkt: Eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren könnte zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das könnte in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Eine derartige Entwicklung ist aktuell aber nicht absehbar. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da sich steigende Zinsen voraussichtlich negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt auswirken könnten. Im Jahr 2018 ist diesbezüglich nicht mit Änderungen zu rechnen. Weitere Absatzrisiken könnten sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Umsetzungsrisiken: Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes bedeuten. Der Fokus des Konzerns liegt daher auf dem Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie ausreichender interner Ressourcen für geplante Projekte.

Bei der Finanzierung werden in erster Linie die künftigen Maßnahmen der EZB maßgeblich sein und diese treibt die Kurswende voran. In einer Zinssitzung Mitte Juni 2018 kündigte die EZB an, abhängig von den Wirtschaftsdaten ihre Anleihekäufe zum Jahresende einzustellen. Aktuell kaufen die Währungshüter für 30 Milliarden Euro pro Monat Anleihen, ab Oktober sollen es dann nur noch die Hälfte sein. Nach dem Jahresende sollen die Anleihekäufe nicht fortgesetzt werden. Die Leitzinsen sollen mindestens bis zum Ende des Sommers 2019 auf dem aktuellen Niveau bleiben.

Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zum Bundes-Energieeffizienzgesetz hat die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. gemeinsam mit dem Bund bis zum Jahr 2020 Effizienzmaßnahmen von kumuliert insgesamt 125 GWh zu realisieren und befindet sich hier auf einem guten Weg. Die Umsetzung dieser gemeinsamen Verpflichtung hängt somit auch von den finanziellen Möglichkeiten des Bundes ab. Der Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung erfolgt durch ein Reporting an die Monitoringstelle.

Im Mai 2018 hat die Bundesregierung die "#mission2030" beschlossen und sich mit dieser ambitionierte Klima- und Energieziele gesetzt. Diese Strategie gibt Leitlinien für die Klima- und Energiepolitik

bis 2030 vor, welche in der Folge in Detailstrategien, Gesetzen, Verordnungen und weiteren Maßnahmen umgesetzt werden.

Am 26.4.2018 wurde die Regierungsvorlage für ein Vergaberechtsreformgesetz 2018 beschlossen, das im Wesentlichen dazu dient, die Vorgaben der EU-Vergabe-Richtlinien 2014 umzusetzen. Diese Umsetzung umfasst auch die Einführung der verpflichtenden eVergabe für Verfahren im Oberschwellenbereich ab Herbst 2018. Hervorzuheben sind hier aber auch die neuen Bestimmungen zu Bekanntmachungs-, Bekanntgabe-, Mitteilungs-, Auskunfts- oder Vorlagepflichten der öffentlichen Auftraggeber (samt verwaltungsstrafrechtlicher Sanktionsbestimmungen).

Das Vergaberechtsreformgesetz 2018 wird voraussichtlich Anfang August 2018 in Kraft treten.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist am 25. Mai 2018 in Kraft getreten. Diese EU-Verordnung intensiviert die Pflichten der Unternehmen rund um das Thema Datenschutz und sieht bei Verstößen empfindliche Strafen vor.

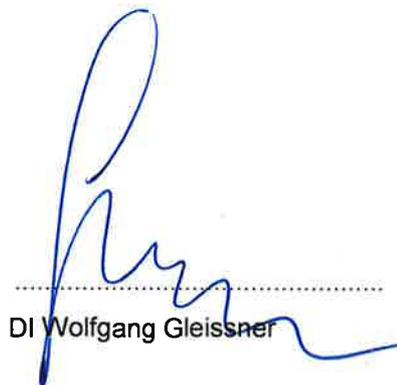
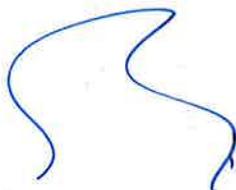
Da diese neuen Bestimmungen auch operative Abläufe betreffen, besteht das Risiko, dass trotz diesbezüglicher interner Schulungen und rechtlicher Betreuung bei den betroffenen Mitarbeitern in der Umsetzung noch Informationsdefizite bzw. Unsicherheiten in der praktischen Anwendung auftreten können.

Wien, am 20. September 2018

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



5 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG GEMÄSS § 125 ABS. 1 BÖRSEG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 20. September 2018

Die Geschäftsführung

Handwritten signature of Hans-Peter Weiss in blue ink.

DI Hans-Peter Weiss

A large, stylized blue ink scribble or signature mark.

Handwritten signature of Wolfgang Gleissner in blue ink.

DI Wolfgang Gleissner