

# JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG


**IG Immobilien Invest GmbH, Wien  
zum 31. Dezember 2017**


**FN 42356p  
Handelsgericht Wien**

Angabe zur Größenklasse:

Die Gesellschaft ist im betreffenden Geschäftsjahr entsprechend § 221 Abs. 1 bis 3 UGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Wien, am *22.06.2018* .....

  
.....  
Dir. Ing. Hermann KLEIN  
(geb 24.02.1963)

  
.....  
Mag. Karin ASSEM-HONSIK  
(geb 23.03.1966)

**B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2017**

A K T I V A				P A S S I V A				
	EUR	EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2016 TEUR		EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2016 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Sachanlagen					I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	40.000,00		40
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	101.910.354,60			104.405	Übernommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2016 TEUR 40)			
<i>davon Grundwert EUR 23.048.629,05 (2016 TEUR 23.049)</i>					II. Kapitalrücklagen (Nicht gebundene)	276.696.867,82		276.697
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	615.494,64			602	III. Gewinnrücklagen (Andere (freie) Rücklagen)	15.541.908,33		15.542
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	4.492.974,90			170	IV. Bilanzgewinn	8.548.684,63		7.149
		107.018.824,14		105.177	<i>davon Gewinnvortrag EUR 149.353,30 (2016 TEUR 15)</i>		300.827.460,78	299.428
II. Finanzanlagen					<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	158.570.371,91			157.870	1. Rückstellungen für Abfertigungen	204.483,75		192
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15.004.137,52			16.788	2. Steuerrückstellungen	2.742.304,57		3.611
3. Beteiligungen	40.000,00			40	3. Sonstige Rückstellungen	91.506,30		123
		173.614.509,43		174.698			3.038.294,62	3.926
			280.633.333,57	279.875	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.350.000,76		21.650
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.350.000,76 (2016 TEUR 11.650)</i>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.559,74			79	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 10.000.000,00 (2016 TEUR 10.000)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.365,22		280
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	48.620.413,68			40.077	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 244.294,56 (2016 TEUR 263)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 50.070,66 (2016 TEUR 17)</i>			
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	181.094,06			178	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.127.929,90		62
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.127.929,90 (2016 TEUR 62)</i>			
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	680.076,89			90	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 37.912,74 (2016 TEUR 32)</i>					4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.771.576,66		1.892
		49.551.144,37		40.424	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.771.576,66 (2016 TEUR 1.892)</i>			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.176.713,39			6.937	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>			
			54.727.857,76	47.361	<i>davon aus Steuern EUR 9.222,88 (2016 TEUR 124)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 9.222,88 (2016 TEUR 124)</i>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			252.310,29	323	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>			
					<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.947,18 (2016 TEUR 2)</i>			
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>			232.420,28	171	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.947,18 (2016 TEUR 2)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2016 TEUR 0)</i>			
					Summe Verbindlichkeiten	31.543.872,54		23.884
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 21.493.801,88 (2016 TEUR 13.867)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 10.050.070,66 (2016 TEUR 10.017)</i>			
					<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	436.293,96		492
			335.845.921,90	327.730			335.845.921,90	327.730

Karin Asew-Hausik

# ANHANG DER IG IMMOBILIEN INVEST GMBH

## **I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Anwendung der Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 189 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt. Soweit die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich ist, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung.

## **A. Bilanz**

### **1. Anlagevermögen**

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

#### 1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten, abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr 2017 planmäßig gemäß § 204 (1) UGB fortgeführten Abschreibungen bewertet. Nachträglich angefallene Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

a) Immaterielle Vermögensgegenstände	2 bis 4 Jahre
b) Gebäude und Bauten auf fremden Grund	10 bis 50 Jahre
Adaptierungen Einrichtungsgegenstände	2 bis 10 Jahre
c) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 10 Jahre

Bei Zugängen in der zweiten Jahreshälfte wurde entsprechend den steuerlichen Bestimmungen nur die halbe Jahresabschreibung geltend gemacht.

Geringwertige Vermögensgegenstände im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils zur Gänze abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zu- und Abgang ausgewiesen.

#### 1.2 Finanzanlagen

##### 1.2.1. Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen

Die Rechte an verbundenen Unternehmen sowie die Beteiligungen wurden zum beizulegenden Wert gemäß § 202 UGB bzw. zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten bzw. abzüglich außerplanmäßig vorgenommener Abschreibung angesetzt.

Die Darstellung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen gemäß § 238 Z 4 UGB erfolgt gesondert in der Beilage 2 zu diesem Anhang.

Bei der Tochtergesellschaft IG Netherlands N1 and N2 B.V. hat im laufenden Geschäftsjahr eine Zuschreibung in Höhe von 0,7 Mio EUR stattgefunden.

Die Gesellschaft ist oberstes Mutterunternehmen und stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß den Bestimmungen der §§ 244 UGB ff zum 31. Dezember 2017 auf. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien offengelegt.

### 1.2.2. Ausleihungen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 15.004.137,52 (VJ TEUR 16.788), sind Forderungen gegenüber ausländischen Tochtergesellschaften, die aus gegebenen Darlehen resultieren.

Sämtliche Ausleihungen besitzen im Wesentlichen eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die gesamten Ausleihungen wurden im Jahr 2017 um rd. EUR 1.783.850,04 (VJ rd. TEUR 1.735) reduziert.

## **2. Umlaufvermögen**

### 2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nennwert angesetzt; allen erkennbaren Risiken, insbesondere durch Forderungsausfälle, wurde durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

## **3. Rechnungsabgrenzungsposten**

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach sind.

## **4. Aktive latente Steuern**

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

## **5. Rückstellungen**

### 5.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Der Großteil der Rückstellung für Abfertigungen wurde 2006 an die IG Immobilien Management GmbH abgespalten. In der IG Immobilien Invest GmbH verbleibt 1 Angestellter. Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen erfolgt vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,84 % (VJ: 3,24 %) (Ableitung vom durchschnittlichen Zinssatz der letzten 7 Jahre einer 15 jährigen Sekundärmarktrendite entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, einer Gehaltssteigerung von 2,00 % (VJ: 2,00 %)), sowie eines Pensionsantrittsalters von 65 Jahren.

### 5.2. Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

### 5.3. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Rückstellungen aus Vorjahren wurden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

### **6. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

### **7. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die unter diesem Posten ausgewiesenen Mietzins- und Betriebskostenvorauszahlungen und vereinnahmten Baukostenzuschüsse für mietergerechte Adaptierungen werden jeweils über die Laufzeit des Mietvertrages ergebniswirksam aufgelöst.

## II. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### A. Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

#### 2. Latente Steuern

Das Wahlrecht für die Aktivierung von aktiven latenten Steuern aufgrund der Änderungen des RÄG 2014 wurde im Jahr 2016 erstmalig ausgeübt. Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2017	Passiv 31.12.2017	Aktiv 31.12.2016	Passiv 31.12.2016	Bewegung 2017
Anlagevermögen	713.643,65		403.846,66		309.796,99
Geldbeschaffungskosten	0,00		72.488,03		-72.488,03
Rückstellungen für Abfertigungen	216.037,49		207.467,12		8.570,37
<b>Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge</b>	<b>929.681,14</b>		<b>683.801,81</b>	<b>0,00</b>	<b>245.879,33</b>
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 25%	232.420,28		170.950,45	0,00	61.469,83

### 3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
Sonstige	56.250,00	71
Wirtschaftsprüfung	26.400,00	50
Steuerberatung	3.000,00	2
noch nicht konsumierte Urlaube	5.856,30	0
Insgesamt	91.506,30	123

### 4. Verbindlichkeiten

Da keinerlei Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit größer 5 Jahre existieren, entfällt die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 237 Abs. 1 Z 5 UGB.

### 5. Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditgebern von folgenden Unternehmen und ergeben sich wie folgt:

	2017 EUR	2016 TEUR
Garantieerklärung für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH	28.400.000,00	29.900
Garantieerklärung für die IG Hungary Irodaközpont Kft	26.056.919,48	24.301
Garantieerklärung für die IG Netherlands N1 and N2 B.V.	16.900.000,00	21.600
Garantieerklärung für die City Center Amstetten GmbH	18.300.000,00	18.300
Garantieerklärung für die HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und ErrichtungsgmbH	11.000.000,00	11.000
	<u>100.656.919,48</u>	<u>105.101</u>

Die Patronats- und Garantiererklärungen wurden gegenüber den kreditgebenden Banken der Tochtergesellschaften abgegeben. Die Beträge entsprechen den zum Bilanzstichtag aushaftenden Krediten.



## **B. Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 231 Abs. 2 UGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen:**

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich im Jahr 2017 wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	23.452,32	23
Verwendung Abfertigungsrückstellung	0,00	-11
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	13.020,75	41
Insgesamt	36.473,07	53

Der Aufwand aus der Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung wird als Soziale Aufwendungen unter dem Posten Personalaufwand ausgewiesen.

### **2. Erträge aus Beteiligungen**

Die Posten setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
IG Immobilien O20-H22 GmbH	0,00	1.700
IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH	4.400.000,00	400
IG Management GmbH	1.200.000,00	0
Insgesamt	5.600.000,00	2.100

Im Jahr 2017 wurden phasenkongruente Gewinnausschüttungen iHv. EUR 5.600.000,00 (VJ: TEUR 2.100) aus dem Bilanzgewinn 2017 der IG Immobilien Management GmbH und der IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH verbucht.

### III. Sonstige Angaben

#### 1. Personalstand

Die stichtagsbezogene Zahl der Arbeitnehmer betrug 1 Angestellter (im VJ: 1).

Die Dotierung der Abfertigungsrückstellung beträgt EUR 13.020,75 (VJ TEUR 42), eine Aufteilung gem. § 239 (1) Z 3 wird in Anwendung von § 242 (4) UGB nicht vorgenommen.

Bezüglich der Aufwendungen für Pensionen sowie der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wurde vom Wahlrecht gem. § 242 (4) UGB Gebrauch gemacht.

#### 2. Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2005 Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zur Vermeidung von ungerechtfertigten Vor- oder Nachteilen einzelner Gruppenmitglieder aufgrund der Anwendung der steuerlichen Bestimmungen des § 9 KStG wurde mit allen inländischen Gruppenmitgliedern eine Gruppen- und Steuerausgleichsvereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung sieht als Grundsatz die Belastungsmethode (Stand-Along-Methode) vor, wobei keine negativen Steuerumlagen verrechnet werden. Vielmehr werden an den Gruppenträger überrechnete Verluste bei diesem nur intern vorgemerkt und mit späteren positiven Steuerumlagen gegengerechnet. Im Fall des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes aus der Unternehmensgruppe sehen diese Vereinbarungen einen Schlussausgleich mit Ausgleichszahlungen des Gruppenträgers vor.

Die von der IG Immobilien Invest GmbH mit den in die Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG einbezogenen Tochtergesellschaften abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen beinhalten ferner detaillierte Regelungen zur Fälligkeit von Steuerumlagen, Verzinsungen sowie zu Dokumentations- und Informationspflichten im Zusammenhang mit der Unternehmensgruppe.

Aufgrund den abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen und der Überrechnung der steuerlichen Ergebnisse ergibt sich für die IG Immobilien Invest GmbH folgender Steueraufwand:

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon	2017	2016
Körperschaftsteueraufwand	-2.002.993,40	-2.711.060,90
Körperschaftsteuer Vorjahre	-11.099,13	18.489,23
Auflösung Steuerrückstellung	0,00	0,00
Latente Steuer	61.469,83	377.743,28
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	1.230.909,12	1.678.195,86
Gesamt	<u>-721.713,58</u>	<u>-636.632,53</u>

### **3. Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Personen zusammen:

Herrn Dir. Ing. Hermann KLEIN, Wien  
Frau Mag. Karin ASSEM-HONSIK, Wien

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Personen zusammen:

Dir. Mag. Dr. Kurt Pribil, Vorsitzender  
Dir. Mag. Dr. Peter Mooslechner, Stellvertreter des Vorsitzenden  
DHA Mag. Franz Partsch  
DHA Mag. Dr. Karin Turner-Hrdlicka  
DI Martin Roth

Für die Tätigkeit der Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2017 wurden Gesamtvergütungen von EUR 9.000,00 (VJ: TEUR 9) gewährt.

### **4. Angaben gemäß § 238 Abs 1 Z 20 UGB**

Die IG Immobilien Invest GmbH ist die Muttergesellschaft der IG Immobilien Invest GmbH – Gruppe, deren Tätigkeitsbereich von der Vermietung und Vermarktung über die Verwaltung und dem Facility-Management bis zur Projektentwicklung reicht.

Die IG Immobilien Invest GmbH weist zum 31.12.2017 Verbindlichkeiten iHv EUR 3.127.929,90 (VJ: TEUR 62) gegenüber verbundenen Unternehmen aus.

Mit der IG Immobilien Management GmbH besteht eine laufende Managementvereinbarung sowie ein Vertrag über die Verwaltung der im Eigentum der IG Immobilien Invest GmbH stehenden Immobilien.

Die angeführten Gesellschaften stehen in direkter bzw. indirekter gesellschaftlicher Beziehung zueinander.

Hinsichtlich der im Jahr 2017 bestehenden Patronats- und Garantieerklärungen für verbundene Unternehmen siehe Punkt II. 5.

### **5. Angaben gemäß § 238 Abs 1 Z 18**

Im Geschäftsjahr 2017 sind EUR 46.000,00 für die Jahresabschlussprüfung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

### **6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich in der Gesellschaft keine wesentlichen Ereignisse.

## 7. Ergebnisverwendungsvorschlag

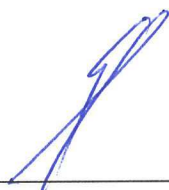
Die Geschäftsführung schlägt für das Geschäftsjahr 2017 vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 8.500.000,00 vorzunehmen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 48.684,63 auf neue Rechnung vorzutragen.

## 8. Konzernabschluss

Die IG Immobilien Invest GmbH ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen mit ihren Töchtern gemäß § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Oesterreichischen Nationalbank AG, Wien. Gemäß § 67 (3) Nationalbankgesetz idF BGBl I Nr 60/1998 ist die Oesterreichische Nationalbank AG von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit. Die Gesellschaft ist daher gemäß § 244 UGB zur Erstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Wien, am 23. März 2018

Die Geschäftsführung:



Dir. Ing. Hermann KLEIN



Mag. Karin ASSEM-HONSIK

31. Dezember 2017

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2017**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand	31.12.2017	31.12.2016
	1.1.2017				31.12.2017	1.1.2017				31.12.2017	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, Rechte	1.745.408,85	0,00	0,00	0,00	1.745.408,85	1.745.408,85	0,00	0,00	0,00	1.745.408,85	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund												
Bebaute Grundstücke												
a) mit Wohngebäuden												
Grundwert	23.048.629,05	0,00	0,00	0,00	23.048.629,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.048.629,05	23.048.629,05
Gebäudewert	117.216.100,59	523.362,34	25.694,31	3.660.237,69	114.104.919,55	42.742.445,48	2.849.983,24	0,00	3.660.237,69	41.932.191,03	72.172.728,52	74.473.655,11
b) Grundstücksgleiche Rechte und Bauten												
Wert des grundstücksgleichen Rechts	704.238,27	0,00	0,00	0,00	704.238,27	3.724,82	504,11	0,00	0,00	4.228,93	700.009,34	700.513,45
c) Bauten auf fremdem Grund												
	7.678.438,07	47.304,56	0,00	6.325,00	7.719.417,63	1.496.719,53	235.038,79	0,00	1.328,38	1.730.429,94	5.988.987,69	6.181.718,54
	148.647.405,98	570.666,90	25.694,31	3.666.562,69	145.577.204,50	44.242.889,83	3.085.526,14	0,00	3.661.566,07	43.666.849,90	101.910.354,60	104.404.516,15
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung												
	2.386.531,07	2.382,67	144.362,36	853.080,71	1.680.195,39	1.784.054,19	133.727,27	0,00	853.080,71	1.064.700,75	615.494,64	602.476,88
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau												
	170.056,67	4.492.974,90	-170.056,67	0,00	4.492.974,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.492.974,90	170.056,67
	151.203.993,72	5.066.024,47	0,00	4.519.643,40	151.750.374,79	46.026.944,02	3.219.253,41	0,00	4.514.646,78	44.731.550,65	107.018.824,14	105.177.049,70
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen												
	193.225.041,18	0,00	0,00	0,00	193.225.041,18	35.354.669,27	0,00	700.000,00	0,00	34.654.669,27	158.570.371,91	157.870.371,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen												
	16.787.987,56	304.137,52	0,00	2.087.987,56	15.004.137,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.004.137,52	16.787.987,56
3. Beteiligungen												
	40.000,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
	210.053.028,74	304.137,52	0,00	2.087.987,56	208.269.178,70	35.354.669,27	0,00	700.000,00	0,00	34.654.669,27	173.614.509,43	174.698.359,47
	363.002.431,31	5.370.161,99	0,00	6.607.630,96	361.764.962,34	83.127.022,14	3.219.253,41	700.000,00	4.514.646,78	81.131.628,77	280.633.333,57	279.875.409,17

**BETEILIGUNGSSPIEGEL PER 31. DEZEMBER 2017**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Währung</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2017</b>	<b>Jahres-überschuss/-fehlbetrag</b>	<b>Jahres-überschuss/-fehlbetrag Vorjahr</b>
		<b>in %</b>		<b>in 1.000</b>	<b>in 1.000</b>	<b>in 1.000</b>
Austrian House S.A.	Brüssel	99,990	EUR	8.787	1.091	997
IG Belgium S.A.	Brüssel	99,998	EUR	11.457	620	482
IG Hungary Irodaközpont Kft.	Budapest	96,875	EUR	15.720	1.060	662
IG Netherlands N1 and N2 B.V.	Hoofddorp	100,000	EUR	22.460	91	-11
IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH	Wien	100,000	EUR	8.315	3.138	1.660
City Center Amstetten GmbH	Wien	99,861	EUR	11.203	623	1.337
EKZ Tulln Errichtungs GmbH	Wien	49,000	EUR	1.140	658	705
HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und ErrichtungsgmbH	Wien	100,000	EUR	1.347	411	355
IG Immobilien Beteiligungs GmbH	Wien	100,000	EUR	16.246	131	-112
IG Immobilien M97 GmbH	Wien	99,917	EUR	3.493	643	711
IG Immobilien Management GmbH	Wien	100,000	EUR	3.942	1.235	1.090
IG Immobilien Mariahilfer Straße 99 GmbH	Wien	96,000	EUR	6.412	754	705
IG Immobilien O20-H22 GmbH	Wien	100,000	EUR	7.991	157	1.772
U2 Stadtentwicklung GmbH	Wien	40,000	EUR	59	-2	-2