



## GESCHÄFTSBERICHT 2017

<b>AKTIONÄRE .....</b>	<b>3</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS.....</b>	<b>4</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2017 .....	4
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 .....	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2017 .....	17
<b>LAGEBERICHT.....</b>	<b>23</b>
Geschäftstätigkeit.....	23
Risikobericht.....	27
Nicht finanzielle Leistungsindikatoren .....	30
Zweigniederlassungen .....	31
Ausblick 2018.....	31
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....</b>	<b>33</b>

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

**AKTIONÄRE**

---

**BAWAG P.S.K.**

**Bank für Arbeit und Wirtschaft**

**und Österreichische Postsparkasse AG**

## JAHRESABSCHLUSS

### Bilanz zum 31. Dezember 2017

#### Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Guthaben bei Zentralnotenbanken		30.893.827,76		188.005
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind		0,00		2.046
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	33.382.432,81		11.032	
b) sonstige Forderungen	<u>458.620.107,71</u>	492.002.540,52	<u>9.222</u>	20.255
4. Forderungen an Kunden		0,00		1.229.514
5. Beteiligungen		1.242,35		0
6. Sonstige Vermögensgegenstände		781.255,71		541
7. Rechnungsabgrenzungsposten		118.350,20		26
8. Aktive latente Steuern		0,00		5.691
		<u>523.797.216,54</u>		<u>1.446.078</u>

#### Posten unter der Bilanz

1. Auslandsaktiva		0,00		30.196
-------------------	--	------	--	--------

#### Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig	0,00		5.541	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	<u>24.999.444,44</u>	24.999.444,44	<u>359.415</u>	364.956
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) Spareinlagen				
aa) täglich fällig	0,00		36.940	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	<u>0,00</u>		<u>11.169</u>	
	<u>0,00</u>		<u>48.109</u>	
b) sonstige Verbindlichkeiten				
aa) täglich fällig	0,00		328.312	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	<u>0,00</u>		<u>4.705</u>	
	<u>0,00</u>	0,00	<u>333.017</u>	381.127
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
andere verbiefte Verbindlichkeiten		409.257.300,71		499.855
4. Sonstige Verbindlichkeiten		44.927,38		12.997
5. Rechnungsabgrenzungsposten		205.910,66		399
6. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Abfertigungen	0,00		1.062	
b) Rückstellungen für Pensionen	0,00		37	
c) Steuerrückstellungen	441.963,02		5.761	
d) sonstige	<u>34.609.476,36</u>	35.051.439,38	<u>58.234</u>	65.094
7. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		25.261.397,25		30.000
8. Gezeichnetes Kapital		11.834.513,12		11.835
9. Kapitalrücklagen				
gebundene		0,00		9.426
10. Gewinnrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	126.818,00		791	
b) andere Rücklagen	<u>4.158.571,72</u>	4.285.389,72	<u>46.266</u>	47.057
11. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG		9.179.397,68		9.179
12. Bilanzgewinn		<u>3.677.496,20</u>		<u>14.153</u>
		<u>523.797.216,54</u>		<u>1.446.078</u>

#### Posten unter der Bilanz

1. Eventualverbindlichkeiten		0,00		20.280
2. Kreditrisiken		0,00		153.209
3. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		42.665.186,64		94.443
darunter: Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013				
EUR 13.688.389,92 (Vorjahr: TEUR 16.945)				
4. Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Gesamtrisikobetrag)		50.176.680,74		50.986
darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 Abs 1 lit a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013				
gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		57,75%		12,16%
gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		57,75%		12,16%
gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		85,03%		14,82%
5. Auslandspassiva		0,00		1.745

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge		11.579.203,63		36.821
darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren	0,00		360	
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.404.775,23		-11.303
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>3.174.428,40</b>		<b>25.518</b>
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen				
a) Erträge aus Beteiligungen	0,00		0	
b) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen	<u>0,00</u>	0,00	<u>6.228</u>	6.228
4. Provisionserträge			0,00	4.071
5. Provisionsaufwendungen			-2.004,15	-180
6. Sonstige betriebliche Erträge		41.015.584,00		961
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>44.188.008,25</b>		<b>36.598</b>
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	0,00		-20.135	
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	0,00		-1.184	
cc) sonstiger Sozialaufwand	0,00		-51	
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	0,00		-103	
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	0,00		6	
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	<u>0,00</u>		<u>210</u>	
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	<u>-497.344,86</u>	-497.344,86	<u>-7.253</u>	-28.510
8. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 8 und 9 enthaltenen Vermögensgegenstände			0,00	-274
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-41.015.705,87		-825
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>-41.513.050,73</b>		<b>-29.608</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>2.674.957,52</b>		<b>6.990</b>
10. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken			0,00	3.993
11. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für			0,00	10.615
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>2.674.957,52</b>		<b>21.599</b>
12. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	-4.267
darunter: Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,00		0	
13. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 13 und 14)			0,00	-4.267
14. Steuern vom Einkommen/und Ertrag				
a) Laufende Steuern vom Einkommen	0,00		-6.097	
b) Latente Steuern vom Einkommen	<u>0,00</u>	0,00	<u>5.691</u>	-406
15. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 16 auszuweisen		-138.597,48		-2.975
<b>VI. PERIODENÜBERSCHUSS</b>		<b>2.536.360,04</b>		<b>13.951</b>
16. Rücklagenbewegung		-126.818,00		0
<b>VII. PERIODENGEWINN</b>		<b>2.409.542,04</b>		<b>13.951</b>
17. Gewinnvortrag		1.267.954,16		202
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>3.677.496,20</b>		<b>14.153</b>

Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden auf volle Tausend Euro gerundet und sind im Anhang in Klammern angemerkt, in der Summenbildung sind daher Rundungsdifferenzen nicht auszuschließen.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde nach den zum Bilanzstichtag geltenden Bestimmungen des UGB sowie des Bankwesengesetzes und damit entsprechend den Formblättern Anlage 2 zu § 43 BWG erstellt. Der Jahresabschluss entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen.

Alle Angaben zum Bankwesengesetz beziehen sich auf die im Berichtszeitraum geltende Fassung.

**Forderungen an Kreditinstitute** werden grundsätzlich mit dem Nennwert der Forderung aktiviert.

Die IMMO-BANK AG verfügt über kein **Handelsbuch**.

**Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bewertet, sofern nicht anhaltende Verluste eine Abschreibung erforderlich machen.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Die Agio und Disagio Verteilung wird mit der Effektivzinssatzmethode berechnet.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie die der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Das Geschäftsmodell der IMMO-BANK AG wurde 2017 durch Integration in den Konzern der BAWAG P.S.K. neu strukturiert, was zu einer Vereinfachung der Organisationsstruktur in der Gruppe führte. Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 26. Jänner 2017 haben die beteiligten Gesellschaften vereinbart, dass die übertragende IMMO-BANK AG ihren Bankbetrieb im Wege einer Spaltung zur Aufnahme gemäß §§ 1 Abs. 2 Z 2, 17 SpaltG und unter Anwendung des Art VI UmgrStG zum

Spaltungsstichtag 30.06.2016 auf die übernehmende BAWAG P.S.K. überträgt. Die Eigentümer der IMMO-BANK AG und der BAWAG P.S.K. haben den Spaltungs- und Übernahmevertrag mit Beschluss vom 20. Februar 2017 genehmigt und die Spaltung beschlossen. Die Eintragung der Spaltung im Firmenbuch erfolgte am 01. Juli 2017.

Als Folge der Spaltung wurden von der BAWAG P.S.K. wesentliche Teile des Bankbetriebs der IMMO-BANK AG übernommen. Bei der IMMO-BANK AG sind die Verpflichtungen aus den emittierten Wohnbauanleihen und eine Forderung aus den Widmungseinlagen gegenüber der übernehmenden BAWAG P.S.K verblieben.

Aufgrund der dargestellten Veränderung im Zusammenhang mit der Spaltung sind die Vorjahreszahlen der Bilanz und GuV nur bedingt vergleichbar. Eine Ausnahme davon bilden die Posten Verbriefte Verbindlichkeiten, Ergänzungskapital, Gezeichnetes Kapital und Hafrücklage.

## **Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz**

### **Angabe zu Wertpapieren des Anlagevermögens**

Die Wertpapiere wurden im Zuge der Spaltung an die BAWAG P.S.K. übertragen. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens (ohne Zinsabgrenzung) betrug zum Vorjahresende 2.010 TEUR, der beizulegende Zeitwert 2.317 TEUR.

### **Angabe zu Forderungen an Kreditinstitute**

Unterposten nach § 45 BWG	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Forderungen an Kreditinstitute	492.002.540,52	20.255
davon an verbundene Unternehmen	492.002.540,52	10.899
davon Zinsabgrenzung	8.069.987,35	0

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden mit der Auflage zur Verfügung gestellt, diese Mittel im Sinne des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues zu verwenden.

Restlaufzeitengliederung	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Täglich fällig	33.382.432,81	11.032
Bis 3 Monate	71.879.689,81	177

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	2.247.778,38	-
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	134.116.048,29	9.045
Mehr als 5 Jahre	250.376.591,24	-

### Angabe zu Forderungen an Kunden

Als Folge der Spaltung gab es zum 31.12.2017 keinen Bestand an Kundenforderungen. Die 2016 ausgewiesenen Forderungen an Kunden in Höhe von 1.229.514 TEUR weisen folgende Fristigkeiten aus:

Restlaufzeitgliederung	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Täglich fällig	0,00	51.172
Bis 3 Monate	0,00	31.115
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	0,00	114.069
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	0,00	363.793
Mehr als 5 Jahre	0,00	669.365

### Angabe zu Beteiligungen

Die IMMO-BANK AG ist mit EUR 160,00 (Vorjahr: 0 TEUR) an der Einlagensicherung der Banken und Bankiers Gesellschaft m.b.H., mit EUR 82,35 (Vorjahr: 0 TEUR) an der Austrian Reporting Services GmbH und mit EUR 1.000,00 (Vorjahr: 0 TEUR) an der Einlagen Sicherung Austria GmbH beteiligt.

### Angabe zu Sonstigen Vermögensgegenständen

Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 781.255,71 (Vorjahr: 541 TEUR) betreffen im Wesentlichen Verrechnungen mit der BAWAG P.S.K. AG, haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 0 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) und sind nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

### Angabe zu Aktivposition Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzung in Höhe von EUR 118.350,20 (Vorjahr: 26 TEUR) betrifft mit EUR 117.333,00 (Vorjahr: 3 TEUR) abgegrenzte Aufwendungen sowie mit EUR 1.017,20 (Vorjahr: 23 TEUR) das Disagio aus den eigenen Emissionen. Das Disagio wird nach der Effektivzinsmethode, entsprechend der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen, aufgelöst.



**Angabe zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 24.999.444,44 (Vorjahr: 364.956 TEUR) und haben zur Gänze eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 358.949 TEUR mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr, 465 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr).

Unterposten nach § 45 BWG	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	24.999.444,44	358.907

Restlaufzeitengliederung	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Täglich fällig	0,00	5.541
Bis 3 Monate	24.999.444,44	58.142
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	0,00	300.808
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	0,00	7
Mehr als 5 Jahre	0,00	458

**Angabe zu Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**

Im Zuge der Spaltung wurden die Kundenverbindlichkeiten an die BAWAG P.S.K. übertragen. Die 2016 ausgewiesenen Verbindlichkeiten an Kunden in Höhe von 381.127 TEUR weisen folgende Fristigkeiten aus:

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Restlaufzeitengliederung	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Täglich fällig	0,00	339.724
Bis 3 Monate	0,00	26.251
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	0,00	3.354
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	0,00	8.158
Mehr als 5 Jahre	0,00	3.640

### Angabe zu Verbrieften Verbindlichkeiten

Die IMMO-BANK AG hat im Geschäftsjahr 2017 keine Eigenemissionen begeben.

Restlaufzeitengliederung	31.12.2017 In EUR	31.12.2016 In TEUR
Täglich fällig	0,00	0
Bis 3 Monate	92.193.917,52	48.990
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	2.066.683,19	520
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	169.738.100,0 0	158.593
Mehr als 5 Jahre	145.258.600,0 0	291.752

Die seitens der IMMO-BANK AG begebenen Wandelschuldverschreibungen (Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren) beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipations-scheine der Bank. Im Geschäftsjahr 2018 werden 9 Anleihen mit einem Nominale von EUR 84.154.944,20 endfällig.

### Angabe zu Sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 44.927,38 (Vorjahr: 12.997 TEUR) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 12.997 TEUR mit Restlaufzeit von unter einem Jahr) und sind erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

### Angabe zu Passivposten Rechnungsabgrenzung

In der Bilanzposition Rechnungsabgrenzung in Höhe von EUR 205.910,66 (Vorjahr: 399 TEUR) wird das Agio aus den eigenen Emissionen ausgewiesen. Die Methode zur Verteilung des Agios wird unter dem Punkt Bilanzierungs- und Bewertungsme-

thoden erläutert.

### **Angabe zu Rückstellungen**

Unter der Position ausgewiesene Steuerrückstellung in Höhe von EUR 441.963,02 (Vorjahr: 5.761 TEUR) betrifft zur Gänze die Körperschaftssteuer 2016. Unter der Position sonstige Rückstellungen ist im Wesentlichen eine Drohverlustrückstellung für Überverzinsung der Wandelanleihen mit EUR 34.498.476,36 ausgewiesen, die im Jahr 2017 gebildet wurde.

### **Angabe zum Ergänzungskapital**

Bezeichnung (ISIN)	Ergänzungskapi- AT0000186440	Ergänzungskapi- AT000B86608	Ergänzungskapi- AT000B086749
Zinssatz	3,8%	4,0%	4,750%
Emissionsvolumen	5.000.000	10.000.000	10.000.000
Erstausgabekurs	101%	100,95%	101,50%
Stückelung	EUR 100,-	EUR 100,-	EUR 100,-
Kupontermin	01.01.	20.12.	15.11.
Laufzeit	10.01.2005 – 31.12.2017	20.12.2006 – 19.12.2019	15.11.2007 – 14.11.2022
Tilgung zum Nennwert	100%	100%	100%

### **Eigenmittel**

Das Grundkapital beträgt EUR 11.834.513,12 und ist in 1.627.856 Stückaktien, die mit gleicher Quote am Grundkapital beteiligt sind, zerlegt.

Die IMMO-BANK AG verfügt nach Rücklagenbewegungen über ein Kernkapital in der Höhe von EUR 28.976.796,72 (Vorjahr: 77.498 TEUR).

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

### Anrechenbare Eigenmittel

in EUR/TEUR	31.12.2017 gem CRR	31.12.2016 gem CRR
<b>Kernkapital (Tier I)</b>		
<b>Eingezahltes Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	11.834.513,12	11.835
<b>Offenen Rücklagen</b>		
Hafrücklage	9.179.397,68	9.179
versteuerte Rücklagen	5.553.343,88	56.484
	<u>14.732.741,56</u>	<u>65.663</u>
<b>Bilanzgewinn abzüglich geplante Ausschüttungen</b>	<u>2.409.542,04</u>	<u>-</u>
<b>Kernkapital (Tier I)</b>	<b>28.976.796,72</b>	<b>77.498</b>
<b>Ergänzende Eigenmittel (Tier 2)</b>		
anrechenbares Ergänzungskapital*	13.688.389,92	16.945
<b>Anrechenbare Eigenmittel</b>	<b><u>42.665.186,64</u></b>	<b><u>94.443</u></b>

Den Eigenmitteln steht folgendes Eigenmittelerfordernis gegenüber:

Kreditrisiko	3.536,46	47.183
FW-Risiko	-	233
Operationelles Risiko	4.010.598,00	3.570
<b>Eigenmittelerfordernis gem. §22 Abs 1 BWG</b>	<b><u>4.014.134,46</u></b>	<b><u>50.986</u></b>
<b>Eigenmittelüberhang</b>	<b><u>38.651.052,18</u></b>	<b><u>43.457</u></b>

\* Das bestehende Ergänzungskapital ist CRR konform. Die maximale Anrechenbarkeit ist gem Art 64 CRR abhängig von der Restlaufzeit.

Im Geschäftsjahr 2017 war eine Dotierung der Hafrücklage gemäß § 57 (5) BWG nicht notwendig.

### Weitere Angaben zur Bilanz

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen gemäß § 238 Z 14 UGB liegen nicht vor.

Gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen bestehen keine Haftungsverhältnisse oder sonstige Verpflichtungen.

In den Aktivposten sind auf Fremdwährung lautende Aktiva im Gesamtbetrag von

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

EUR 0,00 (Vorjahr: 64.163 TEUR) enthalten, der Gesamtbetrag der auf Fremdwährung lautenden Passiva beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: 67.058 TEUR).

Die Gesellschaft ist Mitglied des Konsolidierungskreises der BAWAG Group AG mit Sitz in Wien. Die BAWAG Group AG ist das oberste Mutterunternehmen, in dessen Konzernabschluss die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der BAWAG Group AG wird aufgrund der Bestimmungen des § 59a BWG nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und wird im Internet veröffentlicht ([www.bawaggroup.com/BAWAGGROUP/IR/DE/Finanzergebnisse](http://www.bawaggroup.com/BAWAGGROUP/IR/DE/Finanzergebnisse)).

Die BAWAG P.S.K. erstellt aufgrund der Bestimmungen des § 59a BWG einen Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der BAWAG P.S.K. in Wien auf.

Mit Wirkung 1.1.2010 wurde eine Steuergruppe gemäß § 9 KStG mit der BAWAG Group AG (vormals BAWAG Holding GmbH) als Gruppenträger gebildet, an der ab der Veranlagung 2017 die IMMO-BANK Aktiengesellschaft als Gruppenmitglied beteiligt ist. Eine Steuerumlagevereinbarung wurde abgeschlossen. Für die Ermittlung der Steuerumlagen wurde die Verteilungsmethode gewählt. Bei dieser Methode wird vom Steuerergebnis der ganzen Gruppe ausgegangen. Die Steuer wird über Steuerumlagen im Verhältnis der steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder auf die Mitglieder mit positivem steuerlichem Ergebnis verteilt. Ein interner Verlustvortrag für an den Gruppenträger übertragene steuerliche Verluste wird hierbei berücksichtigt. Sofern der Gruppenträger eine Mindestkörperschaftsteuer zu entrichten hat, ist der Gruppenträger berechtigt, eine anteilig auf die Gruppenmitglieder entfallende Mindestkörperschaftsteuer verursachungsgemäß an die Gruppenmitglieder zu belasten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses der gesamten Steuergruppe keine Verrechnung von Steuerumlagen vorgenommen. Für die Gesellschaft ergibt sich daher eine Steuerumlagebelastung in Höhe von EUR 0,00.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit Wirkung 1.1.2018 zwischen dem Gruppenträger und den einzelnen Steuergruppenmitgliedern eine neue Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Für die Ermittlung der Steuerumlagen wurde die Belastungsmethode gewählt. Diese Methode fingiert die steuerliche Selbstständigkeit des einzelnen Gruppenmitglieds. Das Gruppenmitglied wird verpflichtet, unabhängig vom gesamten Gruppenergebnis eine Steuerumlage in Höhe des jeweils geltenden Körperschaftsteuersatzes vom steuerlichen Gewinn zu entrichten. Ein interner Verlustvortrag für an den Gruppenträger übertragene steuerliche Verluste wird hierbei berücksichtigt bzw. evident gehalten. Sofern der Gruppenträger eine Mindestkörper-

schaftsteuer zu tragen hat, wird dafür keine Steuerumlage verrechnet. Ein Schlussausgleich hat bei Beendigung der Steuergruppe oder bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds für noch nicht vergütete steuerliche Verluste zu erfolgen.

Weiters wurde in der neuen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung festgelegt, dass der Gruppenträger auf die Nachverrechnung von Steuerumlagen für Zeiträume vor dem 1.1.2018 verzichtet. Interne Verlustvorträge aus Zeiträumen vor dem 1.1.2018 werden fortgeführt.

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Der Nettozinsertrag in Höhe von EUR 3.174.428,40 (Vorjahr: 25.518 TEUR) setzt sich im Wesentlichen mit EUR 11.579.203,63 (Vorjahr: 10.191 TEUR) aus den Zinserträgen aus den der BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung übergebenen Geldern und dem Zinsaufwand für die begebenen Eigenemissionen in Höhe von EUR 8.393.114,80 (Vorjahr: 4.421 TEUR).

Der Zinsaufwand für das Ergänzungskapital betrug EUR 1.136.397,25 (Vorjahr: 1.284 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 41.015.584,00 (Vorjahr: 961 TEUR) ist der Unterschied zwischen dem beizulegenden Wert und Nominalwert der Widmungseinlagen ausgewiesen.

Der Sachaufwand in Höhe von EUR 497.344,86 (Vorjahr: 7.253 TEUR) betrifft mit EUR 320.273,33 (Vorjahr: 0 TEUR) hauptsächlich die Abgeltung der Leistungen der BAWAG P.S.K. für die IMMO-BANK AG.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 41.015.705,87 (Vorjahr: 825 TEUR) ist im Wesentlichen die Dotierung einer Drohverlustrückstellung für Überverzinsung der Wandelanleihen ausgewiesen.

Unter den sonstigen Steuern ist im Wesentlichen die Bankenabgabe in Höhe von EUR 122.969,52 (Vorjahr: 2.951 TEUR) ausgewiesen.

Die Gesamtkapitalrentabilität, berechnet als Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag, beträgt 0,48 % (Vorjahr: 0,96 %).

Der gesetzlichen Rücklage wurden 2017 EUR 126.818,00 (Vorjahr: 0 TEUR) zugeführt. Wie in § 238 Z 18 UGB vorgesehen, werden hier die auf das Geschäftsjahr ent-

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

fallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer nicht angegeben, da diese Information im Konzernabschluss der BAWAG Group AG enthalten ist.

Der Jahresgewinn i.H.v. EUR 2.409.542,04 und der Gewinnvortrag i.H.v. EUR 1.267.954,16 ergeben den Bilanzgewinn i.H.v. EUR 3.677.496,20. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine relevanten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

### **Personelle Angaben**

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 28 (Vorjahr: 72) Angestellte beschäftigt, Arbeiter waren keine beschäftigt (Vorjahr: 1).

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben im Jahr 2017 keine Vergütungen erhalten. Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Der **Vorstand** der Bank bestand im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Damen und Herren:

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl (seit 07.12.2017)  
Mag. Daniel Jakowitsch (seit 07.12.2017)  
Herbert Messinger (bis 07.12.2017)  
Dipl. BW. (FH) Stefan Barth (bis 07.12.2017)  
Mag. (FH) Christian Berger (bis 09.06.2017)

Im Berichtsjahr gehörten folgende Damen und Herren dem **Aufsichtsrat** an:

Mag. Marcus Innig, Vorsitzender (seit 30.08.2017)  
Mag. Enver Sirucic, Vorsitzender (bis 09.06.2017)  
Mag. Ewald Freund, MSc, Vorsitzender-Stellvertreter  
Mag. Friedrich Spandl, Vorsitzender-Stellvertreter (bis 07.12.2017)  
Dr. Tamara Kapeller (seit 07.12.2017)  
Mag. Max Weinhandl (seit 07.12.2017)  
Haris Hajro (bis 07.12.2017)  
DI. Juan-Carlos Monschein (bis 07.12.2017)

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Vom Betriebsrat delegiert bis 01.07.2017

Mag. Werner Pacher, Betriebsratsvorsitzender

Dagmar Retzer, Stellvertreterin des Betriebsratsvorsitzenden

MMag. Tomas Kneifel, Mitglied des Betriebsrates

Als **Staatskommissäre** fungierten im Jahr 2017:

Mag.<sup>a</sup> Karin Kufner (bis 31.12.2017)

Mag. Bernhard Kuder als Staatskommissär-Stellvertreter (bis 31.12.2017)

**Regierungskommissäre:**

Mag. Elmar Mangler

Mag.<sup>a</sup> Monika Anderl (Stellvertreterin)

Wien, am 27. April 2018

Der Vorstand

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl

Mag. Daniel Jakowitsch



Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2017

in EUR	Anschaffungskosten				Buchwerte		
	Anschaffungskosten	Stand 1.1.2017	Zugänge im GJ	Abgänge im GJ (Spaltung)	Stand 31.12.2017	Stand 1.1.2017	Stand 31.12.2017
2.a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere		2.029.000,00	0,00	2.029.000,00	0,00	2.010.000,00	0,00
5. Beteiligungen		329,24	1.000,00	86,89	1.242,35	315,02	1.242,35
<b>Gesamtsumme</b>		<b>2.029.329,24</b>	<b>1.000,00</b>	<b>2.029.086,89</b>	<b>1.242,35</b>	<b>2.010.315,02</b>	<b>1.242,35</b>

kumulierte Abschreibung in EUR	Stand 1.1.2017	Zugänge = Abschreibung im GJ	Abgänge im GJ (Spaltung)	Stand 31.12.2017
2.a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	19.000,00	0,00	19.000,00	0,00
5. Beteiligungen	14,22	0,00	14,22	0,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>19.014,22</b>	<b>0,00</b>	<b>19.014,22</b>	<b>0,00</b>

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

---

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens-, bank- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk anzuführen sind.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

— Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Aufsichtsrat ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

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

Wir wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Oktober 2016 als Abschlussprüfer gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

Wien, am 27. April 2018

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler  
Wirtschaftsprüfer

## LAGEBERICHT

---

### Geschäftstätigkeit

#### Allgemeines

Die IMMO-BANK AG ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich. Rechtliche Grundlage des Handelns der Wohnbaubanken ist das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (1993 vom österreichischen Nationalrat beschlossen). Es sieht vor, dass die durch Emissionen der Wohnbaubanken aufgebracht langfristigen Mittel für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für die Anleger attraktiv zu machen, hat man die Wohnbauanleihen mit einem Steuervorteil ausgestattet: die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit. Die Emissionserlöse aus Wohnbauanleihen müssen zweckgewidmet eingesetzt werden: innerhalb von 3 Jahren müssen 80 % des emittierten Volumens jeder Emission und 65 % des emittierten Volumens müssen stets widmungsgemäß veranlagt sein.

Die IMMO-BANK AG gibt die erzielten Emissionserlöse an die BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung weiter.

Die IMMO-BANK AG hat in 2017 keine Anleihen begeben.

#### Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsmodell der IMMO-BANK AG wurde 2017 durch Integration in den Konzern der BAWAG P.S.K. neu strukturiert, was zu einer Vereinfachung der Organisationsstruktur in der Gruppe führte. Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 26. Jänner 2017 haben die beteiligten Gesellschaften vereinbart, dass die übertragende IMMO-BANK AG ihren Bankbetrieb im Wege einer Spaltung zur Aufnahme gemäß §§ 1 Abs. 2 Z 2, 17 SpaltG und unter Anwendung des Art VI UmgrStG zum Spaltungsstichtag 30.06.2016 auf die übernehmende BAWAG P.S.K. überträgt. Die Eigentümer der IMMO-BANK AG und der BAWAG P.S.K. haben den Spaltungs- und Übernahmevertrag mit Beschluss vom 20. Februar 2017 genehmigt und die Spaltung beschlossen. Die Eintragung der Spaltung im Firmenbuch erfolgte am 01. Juli 2017.

Bedingt durch die Spaltung verringerte sich die Bilanzsumme der IMMO-BANK AG gegenüber dem Jahr 2016 um 922,3 Mio. EUR auf 523,8 Mio. EUR. Die wesentlichen Teile des Bankbetriebs wurden von der BAWAG P.S.K. übernommen, bei der

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

IMMO-BANK AG sind die Verpflichtungen aus den emittierten Wohnbauanleihen und eine Forderung aus den Widmungseinlagen gegenüber der übernehmenden BAWAG P.S.K verblieben.

Im Jahr 2017 wurden von der IMMO-BANK AG keine Wandelanleihen begeben. Es waren 6 Anleihen mit einem Nominale von 54,5 Mio. EUR endfällig, 45,2 Mio. EUR wurden vorzeitig getilgt. Außerdem gab es Teiltilgungen im Ausmaß von 3,3 Mio. EUR., im Detail wurden 2017 folgende Anleihen teilgetilgt:

	<b>Verzinsung</b>	<b>Kondition</b>	<b>Wertpapier- Kennnummer</b>	<b>Laufzeit Jahre</b>	<b>Teiltilgungen in TEUR</b>
2010-2022	Fix	4% p.a.	AT000B086970	12	500.000,00
2012-2024	Fix	3,1% p.a.	AT000B087028	12	900.000,00
2013-2023	Var.	2% p.a.: Basiswert Aktienkorb, Barriere 80% der Startwerte der Basiswerte, Fixzinssatz (Mindestzinssatz) 2%, Maximalzinssatz 5%	AT0000A0Z819	10	1.400.000,00
2010-2021	Fix	3,7% p.a.	AT000B086988	11	500.000,00

Durch die Entwicklung der Zinsen kam es bei fix verzinsten Anleihen zu Kursanstiegen und damit verbundenen Anleiheverkäufen der Kunden. Da ein Wiederverkauf durch die Marktbedingungen kaum möglich war, beschloss der Vorstand die vorzeitige Tilgung von Anleihen mit einem Nominale von 3,3 Mio. EUR. Dies stellt sicher, dass die gesetzlichen Auflagen zur Veranlagung der Wohnbaubankanleihen (80 % jeder Emission innerhalb von 3 Jahren, 65 % des emittierten Volumens stets widmungsgemäß veranlagt) jederzeit erfüllt sind.

Das Jahresergebnis 2017 (vor Rücklagenbewegung) beläuft sich auf 2,5 Mio. EUR im Vergleich zu 14,0 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Abspaltung des Bankbetriebs der IMMO-BANK AG auf die BAWAG P.S.K. zurück zu führen. Der Nettozinsertrag in Höhe von 3,2 Mio. EUR setzt sich im Wesentlichen mit 11,6 Mio. EUR aus den Zinserträgen aus den der BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung übergebenen Geldern und dem Zinsaufwand für die begebenen Eigenemissionen in Höhe von 8,4 Mio. EUR. Aufgrund der Aufwertung von Widmungseinlagen liegen die sonstigen betrieblichen Erträge bei 41,0 Mio. EUR. Die Betriebserträge sind dadurch auf 44,2 Mio. EUR gestiegen. Die Betriebsaufwendungen sind – bedingt durch die Dotierung einer Drohverlustrückstellung – mit 41,5 Mio. EUR ausgewiesen. Damit werden ein Betriebsergebnis und ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,7 Mio. EUR ausgewiesen. Die Aufwendungen für Steuern betreffen mit 0,1 Mio. EUR die Bankenabgabe. Damit ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2,5 Mio. EUR, von dem 0,1 Mio. EUR in die Rücklagen dotiert wurde.



## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Zum 31.12.2017 verfügt die IMMO-BANK AG über ein Kernkapital von 29,0 Mio. EUR, das sich aus dem Grundkapital von 11,8 Mio. EUR, der Haftrücklage in Höhe von 9,2 Mio. EUR, Gewinnrücklagen von 4,3 Mio. EUR und dem Bilanzgewinn von 3,7 Mio. EUR zusammensetzt.

Die IMMO-BANK AG wendet den Standardansatz für die Berechnung der erforderlichen Kapitalunterlegung an. Forderungen gegenüber der BAWAG P.S.K. AG werden gemäß der vorliegenden Bewilligung nach Artikel 113 CRR mit Null gewichtet. Die Kernkapitalquote der IMMO-BANK AG liegt bei 57,8 %.

### Kennzahlen

Aus den Bilanz- und Erfolgsanalysen der letzten Jahresabschlüsse ergeben sich folgende Kennzahlen:

	2017	2016
Return on equity (Jahresüberschuss / durchschnittliches Eigenkapital)	4,21 %	18,00 %
Nettozinsmarge (Nettozinsertrag / durchschnittliche Bilanzsumme)	0,32 %	1,66 %
Cost Income Ratio (Operative Aufwendungen / operative Erträge)	93,95	80,90
Risikokosten / Forderungen (Risikokosten / durchschnittliche Forderungen)	0,00 %	0,28 %
Betriebsergebnisspanne (Betriebsergebnis / durchschnittliche Bilanzsumme)	0,27 %	0,45 %

### Die BAWAG P.S.K. Gruppe

Durch die Rolle des Eigentümers und Vertriebspartners kommt der Entwicklung der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft und deren Konzernunternehmen (idF. BAWAG Gruppe) auch für den Geschäftsverlauf der IMMO-BANK AG entscheidende Bedeutung zu.

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Die BAWAG P.S.K. ist mit über 2,2 Mio. Kunden eine der größten, ertragsstärksten und am besten kapitalisierten Banken in Österreich und verfügt über eine landesweit bekannte Marke. Sie verfolgt ein einfaches und transparentes Geschäftsmodell, das auf niedriges Risiko und hohe Effizienz ausgerichtet ist.

Sie betreut Privat-, KMU- und Firmenkunden in ganz Österreich und bieten ihnen ein breites Sortiment an Spar-, Zahlungsverkehrs-, Kredit- und Veranlagungsprodukten sowie Leasing, Bausparen und Versicherungen an. Ergänzt werden ihre inländischen Aktivitäten durch das internationale Geschäft mit Fokus auf Privat-, Unternehmens-, gewerbliche Immobilien- und Portfoliofinanzierungen in westlichen Industrieländern. Diese Strategie führt zu einer Diversifizierung der Ertragsquellen und eröffnet ihr unter gleichzeitiger Beibehaltung eines konservativen Risikoprofils und einer risikoadäquaten Kreditvergabe Wachstumschancen.

Die BAWAG Gruppe erwirtschaftete im Jahr 2017 einen Jahresüberschuss vor Steuern von 517,3 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 12,3 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg ist auf höhere operative Kernerträge zurückzuführen.

Der Nettozinsertrag stieg im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 8,1 % auf 791,3 Mio. EUR. Die Nettozinsmarge blieb weitgehend stabil bei 2,2 %. Aufgrund der konsequenten Ausrichtung auf Kosteneffizienz liegt die Cost/Income Ratio bei 41,6 %. Die Risikokosten liegen im Jahr 2017 bei 61,8 Mio. EUR.

Wie in den Jahren zuvor sind die Hauptrefinanzierungsquelle weiterhin die stabilen Kundeneinlagen. Die BAWAG Gruppe behält im Liquiditätsmanagement ihren konservativen Ansatz bei, der sich auch in einer starken Liquidity Coverage Ratio (LCR) von 150 % zum Jahresende 2017 widerspiegelt.

Zum Jahresende 2017 wies die BAWAG Gruppe eine harte Kernkapitalquote (CET1 Quote) von 13,5 % und eine Gesamtkapitalquote von 15,2 % aus. Damit hat die Kapitalausstattung sowohl die regulatorischen Vorgaben als auch unsere CET1-Zielquote von über 12 % deutlich übertroffen.

### **Regulatorische Rahmenbedingungen**

Die direkte Aufsicht über die bedeutendsten Finanzinstitute der Eurozone, inklusive der BAWAG P.S.K. und deren Tochterbanken, wird gemäß dem Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism – SSM) weiterhin durch die EZB ausgeübt.

Im Dezember 2017 finalisierte der Basler Ausschuss sein als Basel IV bekanntes Reformpaket. Die wichtigsten Bestandteile sind die Überarbeitung der Standardan-

sätze (hauptsächlich Kredit- und operationelles Risiko) sowie die Einführung einer Kapitaluntergrenze basierend auf 72,5 % der mittels der überarbeiteten Standardansätze berechneten risikogewichteten Aktiva. Das Inkrafttreten ist für 2022 geplant, wobei die Kapitaluntergrenze, mit Übergangsregeln bis 2027 schrittweise eingeführt werden soll. Obwohl die Details der Umsetzung von Basel IV nach EU-Recht noch offen sind, erwarten wir keine Auswirkungen auf die IMMO-BANK AG.

Die Einführung von MREL-Anforderungen soll sicherstellen, dass Banken über ausreichend verlusttragfähiges Eigenkapital und Fremdkapital verfügen, das im Falle einer Abwicklung oder eines Bail-in zur Verfügung steht. Die MREL-Anforderung wird von der zuständigen Abwicklungsbehörde institutsspezifisch für jede Bankengruppe festgesetzt. Für die BAWAG P.S.K. ist das Single Resolution Board (SRB) zuständig. Wir gehen davon aus, dass das SRB im Jahr 2018 damit beginnen wird, individuelle MREL-Anforderungen festzulegen. Zum 31. Dezember 2017 hat das SRB noch keine MREL-Anforderung kommuniziert.

Für 2018 erwarten wir für europäische Finanzinstitute ein sich weiterhin sehr rasch änderndes regulatorisches Umfeld. Der wichtigste Schwerpunkt wird dabei die Fertigstellung der im November 2016 erstmals veröffentlichten umfassenden Reformen der CRR, der CRD IV sowie der BRRD sein. Zusätzlich zu den angeführten Entwicklungen zum Thema MREL werden als weitere Maßnahmen die Einführung der Leverage Ratio sowie der strukturellen Liquiditätsquote (NSFR) als verpflichtend einzuhaltende Anforderungen erwartet.

Wir werden die regulatorischen Entwicklungen weiterhin pro-aktiv beobachten, sich daraus ergebende Änderungen zeitnah implementieren und in unseren Geschäftsaktivitäten entsprechend berücksichtigen.

## **Risikobericht**

Die wesentlichen Risiken für Kreditinstitute sind:

- das Kreditrisiko
- das Marktrisiko
- das Liquiditätsrisiko
- das Operationelles Risiko

Durch die besondere Aufgabenstellung der IMMO-BANK AG innerhalb der BAWAG P.S.K. Gruppe sind diese Risiken aus diesem Blickwinkel zu betrachten. Die IMMO-BANK AG ist als Teil der BAWAG P.S.K.-Kreditinstitutsgruppe in deren Risikoorganisation eingebunden. Die Richtlinien des Organisationshandbuchs der Gruppe gelten

auch für die IMMO-BANK AG, welche auch als Einzelinstitut über eine klare Organisationsstruktur und Kompetenz- und Pouvoirregelungen verfügt. Die konzernweiten Richtlinien fixieren die Grundsätze des Risikosteuerungssystems der Bank in konsequenter Umsetzung der gesetzlichen und konzerninternen Anforderungen. Damit sind Rahmenbedingungen für die Bewertung und Steuerung der Risiken mittels einheitlicher Methoden und Prozesse definiert.

Zusätzlich setzt die IMMO-BANK AG als Einzelinstitut alle erforderlichen Maßnahmen, um die bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken angemessen zu steuern, zu überwachen und zu begrenzen.

### **Interne Revision**

Die Interne Revision überwacht als unabhängiger unternehmensinterner Bereich die Betriebs- und Geschäftsabläufe, das Risikomanagement und -controlling sowie das interne Kontrollsystem. Bei der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert die Interne Revision weisungsungebunden.

### **Marktrisiko**

Marktrisiko definiert sich als die Unsicherheit über Veränderungen von Marktpreisen und -kursen sowie den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen und ihren Volatilitäten. Das Marktrisiko umfasst das Zinsänderungsrisiko sowie das Fremdwährungsrisiko.

Als Zinsänderungsrisiken werden sowohl solche Risiken bezeichnet, die aus der Marktwertänderung von Geschäften aufgrund von Änderungen der am Markt gehandelten Renditen für verzinsliche Positionen bester Bonität resultieren, als auch Zinsüberschussrisiken. Sie können sich auf Eigenveranlagungen in Schuldverschreibungen, auf Termingelder oder auf zinsabhängige Termingeschäfte auswirken. Die Zinsänderungsrisiken der IMMO-BANK AG werden auf Portfolioebene gemessen und überwacht.

Da die IMMO-BANK AG die Zuflüsse aus den Emissionen fristenkongruent der BAWAG P.S.K. zur Verfügung stellt, besteht nur ein geringes Marktrisiko. Die Überwachung erfolgt durch den Bereich Markt- und Liquiditätsrisikocontrolling der BAWAG P.S.K.

Eine zusätzliche Sensitivitätsanalyse – im Rahmen der Konzernzinsrisikoüberwachung – misst das Zinsrisiko anhand des Basispunktwert-Konzepts (pVBp-Konzept) taggenau. Der Barwert einer Basispunktmessung (pVBp) ist ein absoluter Wert, der aus der Duration zinsbringender Finanzinstrumente abgeleitet ist, was die Verände-

zung des Nettoinventarwerts infolge einer Verschiebung der Markttrenditekurven um einen Basispunkt in Geldeinheiten angibt. Die pVBp-Berechnung der IMMO-BANK AG zum 31. Dezember 2017 ergibt 8.793,00 EUR.

### **Fremdwährungsrisiko**

Sowohl die Emissionen als auch die Veranlagung erfolgt nur in Euro, daher besteht kein Fremdwährungsrisiko.

### **Liquiditätsrisiko**

Neben dem Risiko, den Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinn), umfasst diese Risikoart auch die Gefahr, im Bedarfsfall nicht ausreichend Liquidität zu erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko) sowie die Gefahr, infolge unzureichender Markttiefe oder infolge von Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur unter Verlusten auflösen bzw. glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Die IMMO-BANK AG steuert die Liquiditätsrisiken durch entsprechende Gestaltung der Fälligkeits- und Zinsstruktur von Forderungen und Verbindlichkeiten von bei der BAWAG P.S.K. veranlagten Emissionserlösen. Da die Forderungen der IMMO-BANK AG überwiegend (94 % der Aktiva) bei der BAWAG P.S.K. veranlagt werden, ist das Liquiditätsrisiko an die Liquiditätssituation der BAWAG P.S.K. gekoppelt. Hinsichtlich der Liquiditätssituation der BAWAG P.S.K. verweisen wir auf den veröffentlichten Jahresabschluss, und hier insbesondere auf den Lagebericht zum 31. Dezember 2017 der BAWAG P.S.K.

### **Kreditrisiko**

Das Kreditrisiko ist die Gefahr eines Verlustes, der dadurch entsteht, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder ausfällt, wenn bereits Leistungen (liquide Mittel, Wertpapiere, Dienstleistungen) erbracht wurden bzw. unrealisierte Gewinne aus schwebenden Geschäften nicht mehr vereinnahmt werden können. Für die IMMO-BANK AG fokussiert sich dieses Risiko auf die BAWAG P.S.K., da der überwiegende Teil der Forderungen gegen die Konzernmutter besteht.

### **Operationelles Risiko**

Als operationelle Risiken werden potentielle Verluste bezeichnet, die aus Schäden infolge der Unangemessenheit und/oder des Versagens von Systemen, Methoden oder Prozessen, infolge von bewusstem oder unbewusstem Fehlverhalten von Mitarbeitern oder infolge von externen Einflüssen resultieren. Diese Definition enthält das

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Rechtsrisiko, soweit dieses durch operationelle Ursachen im Sinne dieser Definition begründet ist. Sie enthält nicht das strategische Risiko oder das Geschäftsrisiko.

Die BAWAG P.S.K. Gruppe verwendet zur Berechnung der Eigenmittelerfordernisse für operationelle Risiken auf Konzern- und Einzelinstitutsebene seit 1. Juli 2011 den Standardansatz.

Eine klare Organisationsstruktur und Kompetenzregelungen bilden die Basis zur Verringerung von Risiken. Außerdem tragen ein konsistentes Regelwerk und ein risiko- adäquates internes Kontrollsystem einschließlich computergestützter Kontrollen zum Ziel einer kontrollierten Risikosituation bei.

Ein weiteres Instrument zum Management operationeller Risiken stellt neben einem empfängerorientierten Berichtswesen das Risk Control Self Assessment (RCSA) dar. Innerhalb eines einheitlichen Rahmens identifizieren und bewerten alle Bereiche und Tochterunternehmen jährlich ihre wesentlichen operationellen Risiken und die Wirksamkeit der Kontrollen. Dies beinhaltet die Bewertung individueller Kontrollen und die Schätzung der Wahrscheinlichkeit und des Ausmaßes von Verlusten aus den einzelnen Risiken. Übersteigt das Risikopotential ein definiertes Ausmaß, ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen verpflichtend vorgesehen.

2017 war auch die IMMO-BANK AG in diese Abläufe voll integriert.

## **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

### **Corporate Governance**

Der Aufsichtsrat der IMMO-BANK AG unterstützt und kontrolliert den Vorstand und besteht aus mindestens drei Mitgliedern (die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang dargestellt).

Mit dem NaDiVeG (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz) wird in Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/95/EU ab dem Geschäftsjahr 2017 die Berichtspflicht über nichtfinanzielle Informationen (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption) im Konzernlagebericht ausgeweitet und konkretisiert. Zweck der verpflichtenden Berichterstattung ist eine stärkere Transparenz und Vergleichbarkeit der nichtfinanziellen Angaben. Die IMMO-BANK AG ist nach § 243b Abs. 7 UGB von der Erstellung eines nichtfinanziellen Berichts befreit, da sie in den konsolidierten nichtfinanziellen Bericht der BAWAG Group AG einbezogen wird. Dieser Bericht kann auf der Website der BAWAG Group abgerufen werden unter <https://www.bawaggroup.com/CSR>.

## **Forschung und Entwicklung**

Die IMMO-BANK AG ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

## **Compliance**

Das Compliance Office der BAWAG P.S.K. Gruppe ist auch für die IMMO-BANK AG tätig. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung direkt an den Vorstand, der seinerseits an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Die wesentlichen Aufgaben des Compliance Office umfassen die Verhinderung von Geldwäsche, die Überwachung der Einhaltung von Sanktionen, Wertpapier-Compliance, Vermeidung von Insidertrading und Marktmissbrauch sowie von Interessenskonflikten. Es besteht eine Reihe von detaillierten Richtlinien, welche die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften sicherstellen sollen.

## **Zweigniederlassungen**

Die IMMO-BANK AG hat keine Zweigniederlassungen.

## **Ausblick 2018**

Wir erwarten ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und haben dies in unserer Planung für 2018 berücksichtigt: insbesondere erhöhte regulatorische und operative Anforderungen für Banken sowie Druck auf die Nettozinsmargen in dem weiterhin bestehenden Niedrigzinsumfeld stellen eine Herausforderung dar.

Im Bereich des privaten und geförderten Wohnbaus erwarten wir weiterhin eine rege Bautätigkeit, getrieben durch eine solide Nachfrage insbesondere in den Ballungszentren durch anhaltenden Bevölkerungszuzug. In diesem Zusammenhang gehen wir von einer guten Nachfrage nach Krediten im Bereich Wohnbau aus.

Trotz dieser guten Nachfragesituation ist derzeit im Jahr 2018 keine Emission von Wohnbauanleihen geplant, da die BAWAG-P.S.K. Gruppe auch weiterhin eine ausgezeichnete Liquiditätssituation aufweist.

Insgesamt erwartet die IMMO-BANK AG für 2018 ein weiterhin abnehmendes Geschäftsvolumen und Betriebsergebnis im Vergleich zu 2017.

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Wien, am 27. April 2018

Der Vorstand

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl

Mag. Daniel Jakowitsch



## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

Der Aufsichtsrat der IMMO-BANK Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand während des Geschäftsjahres 2017 in regelmäßig abgehaltenen Sitzungen über den Gang der Geschäfte und über die Entwicklung der Bank unterrichtet. Dadurch konnte der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrnehmen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und des vorliegenden Jahresabschlusses überzeugen.

Der Jahresabschluss unter Einschluss des Lageberichtes wurde durch die zum Abschlussprüfer (Bankprüfer) gewählte KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien ohne Beanstandung überprüft. Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde daher der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk gem. § 274 Abs. 1 UGB erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung angeschlossen, erklärt sich mit dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss samt Lagebericht einschließlich Gewinnverwendungsvorschlag einverstanden und billigt den Jahresabschluss 2017, der damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt ist.

Der Aufsichtsrat spricht dem Management der Bank Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Wien, im Mai 2018

Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden